

Estado de la publicación: El preprint no ha sido enviado para publicación

Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley N.º 21.442

Felipe Andrés Reyes Vallejos

<https://doi.org/10.1590/SciELOPreprints.17407>

Enviado en: 2026-08-11

Postado en: 2026-08-21 (versión 1)

(AAAA-MM-DD)

**ADQUISICIÓN DE LOCALES COMERCIALES
POR CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO:
Problemas jurídicos de implementación de una política pública
en el marco de la Ley N° 21.442**

Felipe Reyes Vallejos*
Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-4226-773X>.

Resumen: El presente trabajo analiza el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público, en el marco de la política pública implementada por los programas habitacionales regulados por los Decretos Supremos N° 49, de 2011, y 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de identificar algunos problemas jurídicos que plantea su implementación bajo la Ley N° 21.442, y proponer vías de solución. Para ello, se examina la reglamentación que incentiva la incorporación de locales comerciales en proyectos de condominios de viviendas de interés público, la naturaleza jurídica de dichos inmuebles bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, la capacidad de los condominios para adquirir el dominio de locales comerciales proyectados como bienes de dominio exclusivo y el título traslativo que sirve para la adquisición de tales inmuebles por este tipo de condominios. Se sostiene que la referida política pública se configuró como un mecanismo de incentivo normativo que carece de una regulación reglamentaria expresa respecto del régimen jurídico aplicable a la adquisición de estos inmuebles. Asimismo, se afirma que, aun cuando los condominios carecen de personalidad jurídica, constituyen sujetos de derecho dotados de una capacidad de actuación jurídica funcional restringida, por lo que, a partir de una interpretación armónica y sistemática de los artículos 26 y 2 número 3) de la Ley N° 21.442 y de las reglas generales del Derecho Civil, es posible afirmar su aptitud para adquirir locales comerciales proyectados como unidades enajenables. Finalmente, se sostiene que el título traslativo que sirve de antecedente jurídico para la adquisición de dichos inmuebles por condominios de viviendas de interés público corresponde al acto jurídico celebrado en cumplimiento de una obligación de hacer derivada de la reglamentación del respectivo programa habitacional.

Palabras Clave: Condominios de viviendas de interés público, locales comerciales, transferencia, copropiedad inmobiliaria.

* Abogado, Magister en Urbanismo, Diplomado en Derecho Urbanístico y de la Construcción. Coordinador Técnico, Secretaría Ejecutiva de Condominios, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. Correo: felipereyvallejos@gmail.com.

THE ACQUISITION OF COMMERCIAL UNITS BY PUBLIC-INTEREST RESIDENTIAL CONDOMINIUMS:

Legal Issues in the Implementation of Public Policy under Law No. 21.442

Abstract: This article examines the legal framework governing the acquisition of commercial units by public-interest residential condominiums within the context of the public policy implemented through the housing programs regulated by Supreme Decrees No. 49 of 2011 and No. 19 of 2016 of the Ministry of Housing and Urban Development (*Ministerio de Vivienda y Urbanismo*). Its purpose is to identify the principal legal issues arising from the implementation of this policy under Law No. 21.442 and to propose possible solutions. To this end, the article analyzes the regulatory framework that encourages the incorporation of commercial units into public-interest residential condominium projects, the legal nature of such units under the condominium ownership regime, the legal capacity of condominiums to acquire title to commercial units initially designed as privately owned units, and the legal basis for the transfer of title to such property. The article argues that this public policy was conceived as a regulatory incentive mechanism that lacks an express legal framework governing the acquisition of these units. It further contends that, although condominiums do not possess separate legal personality, they nevertheless constitute legal subjects endowed with a limited functional legal capacity. Accordingly, through a systematic and harmonious interpretation of Articles 26 and 2(3) of Law No. 21.442, together with the general principles of Chilean civil law, it is possible to affirm their legal capacity to acquire commercial units originally conceived as transferable privately owned units. Finally, the article argues that the legal basis for the acquisition of such property by public-interest residential condominiums is the juridical act executed in performance of an obligation to perform an act (*obligación de hacer*) arising from the regulatory framework governing the relevant housing program.

Keywords: Public-interest residential condominiums; commercial units; transfer of ownership; condominium ownership.

A AQUISIÇÃO DE UNIDADES COMERCIAIS POR CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS DE INTERESSE PÚBLICO:

Problemas Jurídicos na Implementação de uma Política Pública à Luz da Lei nº 21.442

Resumo: O presente trabalho analisa o regime jurídico aplicável à aquisição de unidades comerciais por condomínios habitacionais de interesse público, no contexto da política pública implementada pelos programas habitacionais regulamentados pelos Decretos Supremos nº 49, de 2011, e nº 19, de 2016, do Ministério da Habitação e Urbanismo, com o objetivo de identificar alguns dos problemas jurídicos decorrentes de sua implementação sob a Lei nº 21.442 e propor possíveis soluções. Para tanto, examina-se a regulamentação que incentiva a incorporação de unidades comerciais em projetos de condomínios habitacionais de interesse público, a natureza jurídica desses imóveis no regime de copropriedade imobiliária, a capacidade dos condomínios para adquirir a propriedade de unidades comerciais originalmente projetadas como unidades de domínio exclusivo e o título jurídico que fundamenta a aquisição desses imóveis por essa categoria de condomínios. Sustenta-se que a referida política pública foi concebida como um mecanismo de incentivo normativo que carece de regulamentação expressa quanto ao regime jurídico aplicável à aquisição desses imóveis. Defende-se, ainda, que, embora os condomínios não possuam personalidade jurídica, constituem sujeitos de direito dotados de capacidade jurídica funcional restrita. Nessa perspectiva, a partir de uma interpretação harmônica e sistemática dos artigos 26 e 2, inciso 3, da Lei nº 21.442, em conjunto com as regras gerais do Direito Civil chileno, é possível afirmar sua aptidão para adquirir unidades comerciais originalmente concebidas como unidades autônomas alienáveis. Por fim, sustenta-se que o título jurídico que fundamenta a aquisição desses imóveis pelos condomínios habitacionais de interesse público corresponde ao ato jurídico celebrado em cumprimento de uma obrigação de fazer decorrente da regulamentação do respectivo programa habitacional.

Palavras-chave: condomínios habitacionais de interesse público; unidades comerciais; copropriedade imobiliária; capacidade jurídica.

INTRODUCCIÓN.

Según desarrollamos en otro trabajo¹, la Ley N° 21.442, de 2022, De Copropiedad Inmobiliaria (en adelante, Ley N° 21.442), consolidó y profundizó un estatuto jurídico especial aplicable a los condominios de viviendas de interés público (en adelante, CVIP), cuyas bases se desarrollaron bajo la Ley N°19.537, de 1997, y cuyo núcleo estructural pasó al actual estatuto regulado por la Ley N° 21.442, incorporando un conjunto de disposiciones especiales destinadas a atender las particularidades sociales y económicas que caracterizan este tipo de condominios, fundamentalmente en materia de régimen de administración y normas urbanas y de construcción.

En dicho marco, la incorporación de locales comerciales en CVIP, se inserta como una política pública implementada por los programas habitacionales regulados por los Decretos Supremos N° 49, de 13 de septiembre de 2011, que aprueba el reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (en adelante, D.S. N° 49) y N° 19, de 17 de mayo de 2016, que reglamenta el programa de Integración Social y Territorial (en adelante, D.S. N° 19), ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que busca dotar a los CVIP de un patrimonio inmueble cuya explotación permita contribuir al financiamiento de sus gastos comunes. Sin embargo, mientras la regulación de estos programas en los anotados reglamentos ha desarrollado los incentivos necesarios para promover la incorporación de dichos locales en CVIP, ha omitido indicaciones precisas respecto del régimen jurídico aplicable a su adquisición por parte de estos condominios, generando un vacío que adquiere especial relevancia en materia de diseño de los proyectos y de transferencia del dominio de dichos locales.

En tal contexto, el presente trabajo analiza el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por CVIP como estrategia de disminución de gastos comunes, conforme a la reglamentación de los D.S. N° 49 y D.S. N° 19, con el objeto de identificar algunos problemas jurídicos que plantea su implementación bajo la Ley N° 21.442, y proponer vías de solución. Para lo anterior, se analiza, en primer término, la política pública que regula la incorporación de estos inmuebles en los proyectos de CVIP; luego, se examina la naturaleza jurídica de los locales comerciales dentro del régimen de copropiedad inmobiliaria; enseguida, se aborda el problema de la capacidad de los condominios para adquirir el dominio de este tipo de

¹ Véase REYES-VALLEJOS (2026).

inmuebles; y, finalmente, se propone una interpretación respecto del título traslativo que permite la incorporación de dichos inmuebles al patrimonio de los CVIP.

I. LOCALES COMERCIALES EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO.

1. La política pública de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público como estrategia de disminución de gastos comunes.

La incorporación de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público corresponde a una política pública implementada por los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49 y N° 19, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus respectivas resoluciones de llamado a postulación, como estrategia de disminución de los gastos comunes de tales condominios. La idea subyacente es proveer a dichos condominios de un patrimonio inmueble, mediante cuya explotación comercial puedan solventarse parte de sus gastos comunes.

Dicha política habitacional encuentra su marco general en el Decreto Supremo N° 15, de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que encomienda a la División de Política Habitacional, a través de sus Departamentos de Atención a Grupos Vulnerables y de Gestión Habitacional, la formulación de los lineamientos de la política habitacional, el diseño de los programas destinados a los distintos grupos de beneficiarios y la generación, evaluación y actualización de los instrumentos normativos necesarios para su implementación².

En dicho marco, si bien el D.S. N° 49, no reglamenta directamente en su texto la inclusión de locales comerciales, de conformidad al apartado 4.2. literal d. inciso segundo párrafo ii) de la Resolución Exenta N° 195, de 05 de febrero de 2025, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento del subsidio regulado por el citado programa habitacional, la implementación de locales comerciales o equipamientos de servicio constituye una condición para optar a un aumento del subsidio de densificación en altura de proyectos de hasta 12 pisos que incorporen ascensores. Por su parte, de conformidad al punto 3 de la “Tabla de Factores y Puntajes de Evaluación” del artículo 11 inciso primero del D.S. N° 19, la

² Véanse los artículos 4 N° 1 letras a) y g); y 4 N° 2 letras b) y f) del D.S. N° 15, de 2017.

incorporación de locales comerciales o equipamientos de servicio constituye una condición para optar a un aumento del puntaje de evaluación de los proyectos que se rigen por ese programa.

Como se observa, dicha política se perfiló como un mecanismo de incentivo normativo y no como parámetro general de diseño exigido a todo proyecto, la que sin embargo careció de indicaciones precisas en cuanto al régimen jurídico aplicable a su adquisición, lo que apareja problemas jurídicos de implementación de dicha política pública.

2. Naturaleza jurídica de los locales comerciales en relación con los bienes que configuran un condominio en el marco de la Ley N° 21.442.

Si bien ni la Ley N° 21.442 ni su Reglamento, contienen disposiciones expresas que exijan la implementación de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público³, ni tampoco normas especiales que regulen la adquisición de dichos locales por tales comunidades, en opinión del suscrito autor, parece razonable recurrir a la regulación general de los bienes que componen toda copropiedad (bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común), para determinar el régimen jurídico aplicable a su adquisición.

En dicho marco, el artículo 1 letra A, subliteral a), de la referida ley confiere a los locales comerciales el carácter de bienes de dominio exclusivo, al constituir, por regla general, unidades susceptibles de independencia funcional (unidades enajenables)⁴. En consecuencia, su transferencia y adquisición desde el propietario primer vendedor al condominio debiera sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles, esto es, mediante un título translativo de dominio y la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente. Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 N° 3 letra e) y 8 letra g) de la Ley N° 21.442⁵, nada obsta a que los copropietarios

³ Aunque no constituye un elemento del estatuto legal especial, no se advierte motivo para descartar su incorporación como un elemento reglamentario de dicho estatuto especial.

⁴ “Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes. A. Bienes que configuran un condominio. Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten: a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a **unidades susceptibles de independencia funcional** y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, **locales comerciales**, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.” (destacado propio).

⁵ “Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 3) Bienes de dominio común: e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.”; “Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que

otorguen a dichos locales el carácter de bienes comunes en el reglamento de copropiedad y en el respectivo plano de copropiedad. En este último caso, si tal calificación es efectuada por el propietario primer vendedor, éste deberá individualizar los locales comerciales que adquirirán dicha condición tanto en el primer reglamento de copropiedad como en el plano a que se refiere el artículo 49 de la Ley N° 21.442. En cambio, si la calificación es acordada con posterioridad por la asamblea de copropietarios, será necesario modificar la copropiedad conforme autoriza el artículo 52 inciso segundo de la citada ley, para lo cual deberá modificar el reglamento de copropiedad, observando las aprobaciones y quórum exigidos por la ley, requerir ante la Dirección de Obras Municipales competente la modificación del plano de copropiedad a que se refiere el artículo 49 y del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad a que se refiere el artículo 48, y, finalmente, solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente el archivo de los respectivos instrumentos.

En síntesis, como se observa, para determinar el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por parte de condominios de viviendas de interés público, en el marco general de la regulación de los bienes de dominio exclusivo y de dominio común en la Ley N°21.442, resulta indispensable precisar previamente -en los parámetros de diseño del proyecto- su carácter de bien de dominio exclusivo o de dominio común, indicación que no se advierte en los decretos y resoluciones de llamado que implementan dicha política habitacional.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS QUE PLANTEA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO EN EL MARCO DE LA LEY N° 21.442.

1. La capacidad adquisitiva de los condominios: El condominio como sujeto de derechos con capacidad de actuación jurídica funcional restringida.

Como se desprende del apartado anterior, la calificación de locales comerciales como bienes de dominio común -sea por el propietario primer vendedor o, posteriormente, por la asamblea de copropietarios- parece ofrecer un derrotero jurídico claro para que los CVIP puedan

establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos: g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios.”.

adquirir tales inmuebles, al tiempo que ofrece un fundamento jurídico sistemático respecto del surgimiento del dominio común sobre dichos inmuebles. En efecto, tales bienes no ingresan al patrimonio de un sujeto preexistente mediante un acto de transferencia, sino que quedan sometidos al régimen de dominio común como consecuencia directa de la constitución o de la modificación del régimen de copropiedad. En opinión del suscrito autor, ello constituye un supuesto legal de adquisición originaria del dominio, cuya eficacia deriva directamente de la Ley N° 21.442 y se produce por el solo ministerio de ésta al constituirse o modificarse el régimen de copropiedad inmobiliaria⁶.

Sin embargo, como se ha expuesto, dado que bajo la Ley N° 21.442, los locales comerciales poseen, por regla general, el carácter de bienes de dominio exclusivo, al constituir unidades susceptibles de independencia funcional, lo que implica que si nada se expresa en el reglamento y el plano respectivo, los locales comerciales que considere el proyecto adoptarán la naturaleza de bienes de dominio exclusivo⁷, su transferencia y adquisición desde el propietario primer vendedor al condominio debiera sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles, lo que implica preguntarnos por la capacidad adquisitiva de los condominios, o, en otras palabras la aptitud legal de los condominios para adquirir locales comerciales u otras unidades enajenables que tengan la condición de bienes de dominio exclusivo⁸.

Al respecto, si bien en la Ley N° 21.442 abundan disposiciones que dotan a los condominios de capacidad de actuación jurídica y económica⁹, lo que -según veremos *infra*- ha llevado a algunos autores a desarrollar una sugerente doctrina sobre los condominios como sujetos de derechos¹⁰ con personalidad jurídica, lo cierto es que en estricto rigor la citada ley de copropiedad no confirió expresamente personalidad jurídica a los condominios¹¹,

⁶ Aunque esta disquisición escapa al alcance del presente estudio, puede afirmarse que varios artículos del Código Civil y, especialmente el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, pueden citarse para defender esta afirmación.

⁷ Lo que en opinión de este autor constituye la gran mayoría de casos.

⁸ Tema que, a pesar de su relevancia práctica, ha sido escasamente debatido en la doctrina, salvo honrosas excepciones como SEPÚLVEDA (2002) y DÍAZ DE VALDÉS (2025).

⁹ Véanse, entre otros, los artículos 20 N°s 2), 3), 6), 8), 10), 12) a propósito de las funciones del administrador; 33 a propósito de la mantención de cuenta corriente; etc. Lo anterior ha llevado a confusiones por parte de actores incumbentes en la administración de condominios, como lo expresa la siguiente afirmación recogida de la historia fidedigna del establecimiento de la Ley: "*Luis Vallejos Kauer, Presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (AGACECH), explicó que las comunidades de copropietarios se rigen por la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, siendo sujetos de derecho con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuentan con RUT pero no realizan inicio de actividades, contratan personal, pagan leyes sociales y realizan finiquitos*" (destacado propio).

¹⁰ Véase SEPÚLVEDA (2002), FIGUEROA (2002) y DANIEL (1982).

¹¹ Ni tampoco sus antecesoras.

circunscribiéndose su capacidad de actuación a aquellas situaciones expresamente previstas por dicha ley¹².

En efecto, si bien la idea de dotar de personalidad jurídica a los condominios fue entendida como un elemento relevante (en varios aspectos) durante la discusión parlamentaria de la Ley N°21.442, no llegó a permear el texto definitivo de la ley. Así, como acertadamente indicó el asesor jurídico del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, Marco Sepúlveda, *“no obstante que, al igual que como prescribe el artículo 545, inciso primero, del Código Civil (definición de persona jurídica), los condominios son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representados judicial y extrajudicialmente, tanto ante los copropietarios como ante terceros, **el proyecto de ley no les reconoce expresamente personalidad jurídica.**”* (destacado propio)¹³. En coherencia, el Senador Carlos Montes, señaló que la personalidad jurídica de los condominios, *“...**es un asunto que merece ser analizado, en virtud de sus variadas implicancias.**”* (destacado propio)¹⁴. En este sentido, la asesora de la Biblioteca del Congreso Nacional, doña Verónica de la Paz, sostuvo que *“**en Chile, los condominios no tienen personalidad jurídica** y la representación la asume el presidente del comité de administración o el administrador; es decir, una persona natural que no tiene permanencia en el tiempo, ni respecto de la cual se podría, por ejemplo, constituir una hipoteca. El tener personalidad jurídica permanente otorga una cierta capacidad de acción, **aspecto que no está presente en nuestra legislación.**”* (destacado propio)¹⁵.

En tal contexto, y específicamente en el marco de los condominios de viviendas sociales¹⁶, confirma este aserto el reciente dictamen N° D33N26, de 13 de febrero de 2026, de la Contraloría General de la República, que estableció que *“En dicho contexto, cabe concluir que en la materia **existe un vacío legal**, ya que las leyes N°s. 19.862 y 21.442, no contemplan la posibilidad de inscribir en los registros de entidades receptoras de fondos públicos a los condominios de viviendas sociales, **ya que estos carecen de personalidad jurídica.** Por ello, esta situación se pone en conocimiento de S.E.*

¹² Cabe concluir además que no es posible sostener una especie de “presunción” de personalidad jurídica, de conformidad a lo establecido en el artículo 546 del Código Civil, aun en el caso de los Condominios de Viviendas Sociales, los cuales de conformidad al artículo 68 inciso 5, *“...podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales **en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza**”* (destacado propio).

¹³ Historia de la Ley, p. 98.

¹⁴ Historia de la Ley, p. 102.

¹⁵ Historia de la Ley, p. 102.

¹⁶ Forma especial de CVIP. Véase en este sentido la Circular Ord. N°10, de 24 de abril de 2026, **SE-CONDOMINIOS 15**, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

el Presidente de la República, a través del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, del H. Senado y de la H. Cámara de Diputados y Diputadas, para los efectos correspondientes.” (destacado propio)¹⁷.

En síntesis, en opinión del autor, los condominios, al no gozar de personalidad jurídica, no cuentan con capacidad de goce general, sino una capacidad de actuación jurídica funcional restringida o circunscrita a aquellas actuaciones en que la propia Ley N° 21.442 les autoriza para operar en el tráfico jurídico y económico¹⁸.

2. La doctrina del condominio como sujeto de derechos con personalidad jurídica.

Con todo, ya desde la vigencia de la derogada Ley 19.537, de 1997, un grupo de autores ha venido perfilando la doctrina que entiende al condominio como sujeto de derechos con personalidad jurídica, esto es, *“entes de convergencia de derechos y obligaciones, susceptibles de ser representados judicial y extrajudicialmente.”* (SEPÚLVEDA, 2002:88). En esta línea, se ha sostenido que *“los condominios regidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, son sujetos de derecho con personalidad jurídica propia, distinta a la de los miembros que la integran, ya que gozan de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos válidamente, se les identifica con un nombre, mantienen un domicilio, poseen patrimonio propio independiente del particular de los copropietarios y se manifiestan en la vida jurídica por intermedio de sus órganos de administración”* (destacado propio) (FIGUEROA, 2002:5-6)¹⁹. De este modo, esta doctrina defiende que *“la personalidad jurídica...puede ser atribuida a una entidad social o colectiva con existencia real y no meramente ficticia, caracterizada por una agrupación de hombres y bienes organizados con un determinado fin... la opinión predominante sobre la realidad de las personas colectivas, en el sentido de que la personificación constituye un procedimiento técnico de imputación de derechos, cuyo fundamento radica en una cierta realidad social existente, tiene sólido fundamento.”* (DANIEL, 1982:35-36)²⁰.

Sin perjuicio de valorar esta doctrina, en cuanto busca ofrecer una respuesta a los problemas prácticos que plantea la actuación de los condominios en el tráfico jurídico y económico, en opinión del suscrito autor, tal postura incurre en una confusión entre subjetividad

¹⁷ En este sentido, cabe hacer presente que el proyecto de ley boletín N°17.889-14, busca agregar al inciso 1° del artículo 1 de la Ley N°21.442, una norma del siguiente tenor: *“Los condominios constituidos de conformidad a esta ley gozarán de personalidad jurídica, a partir del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad regulado por esta ley. Asimismo, podrán adquirir, conservar, ceder en uso y goce y enajenar toda clase de bienes, a título gratuito u oneroso, por actos entre vivos o por causa de muerte.”* (destacado propio).

¹⁸ Véase nota 8.

¹⁹ Citado por SEPÚLVEDA (2002:91).

²⁰ Citado por SEPÚLVEDA (2002:91).

jurídica, capacidad funcional y personalidad jurídica. En efecto, el hecho de que una entidad cuente con patrimonio propio, órganos de administración, representación, denominación o capacidad para actuar en determinados ámbitos no constituye, por sí solo, un fundamento suficiente para afirmar que goza de personalidad jurídica. Tales atributos describen la forma de organización y actuación de una entidad, pero no sustituyen el requisito esencial de que el ordenamiento jurídico le haya atribuido expresamente dicha calidad, lo que -en opinión del autor- se desprende de una lectura sistemática de los artículos 545 y siguientes del Código Civil.

En efecto, el referido Código no define la personalidad jurídica a partir de la concurrencia de determinados atributos organizacionales, sino que la configura como una cualidad normativa, cuya existencia depende de una decisión del legislador. De este modo, en nuestro ordenamiento jurídico, la personalidad jurídica no constituye una consecuencia automática de la existencia de una entidad u organización dotada de patrimonio, órganos o representación, sino una técnica de imputación jurídica que el ordenamiento reconoce únicamente a aquellas entidades a las cuales la ley les confiere expresamente esa condición. En otras palabras, la personalidad jurídica no se presume ni puede inferirse de la sola capacidad de actuación de una entidad, sino que requiere de una atribución normativa expresa.

Desde esta perspectiva, nada impide que el legislador configure entidades dotadas de patrimonio, órganos de administración, representación e, incluso, capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones en ámbitos determinados, sin conferirles personalidad jurídica. Precisamente ello ocurre -a juicio del suscrito autor- con los condominios regulados por la Ley N° 21.442. Si bien dicho cuerpo legal le reconoce capacidad para actuar en diversas materias expresamente previstas en su articulado, ello no autoriza, por sí solo, a concluir que el legislador haya querido dotarlo de personalidad jurídica. De haber sido esa su intención, habría bastado una disposición expresa en tal sentido, como ocurre habitualmente cuando el ordenamiento crea personas jurídicas.

En consecuencia, el verdadero problema no consiste en determinar si el condominio puede ser considerado un sujeto de derechos -cuestión que difícilmente puede negarse desde el momento en que el propio ordenamiento le atribuye determinadas capacidades de actuación y operación jurídica en posiciones activas y pasivas-, sino en establecer el alcance de dicha subjetividad. A juicio del suscrito autor, como se ha sostenido *supra*, la Ley N° 21.442 no configura al condominio como una persona jurídica dotada de capacidad general de goce, sino

como una entidad a la que el legislador reconoce una capacidad de actuación jurídica funcional restringida o circunscrita estrictamente a las materias y fines expresamente previstos por la ley.

3. La capacidad de los condominios para adquirir bienes de dominio exclusivo en la Ley N° 21.442.

Considerados entonces los condominios como una entidad a la que el legislador reconoce una capacidad de actuación jurídica funcional restringida o circunscrita estrictamente a las materias y fines expresamente previstos por la Ley N° 21.442, corresponde establecer si dicho cuerpo legal reconoce a tales entidades la aptitud jurídica para adquirir bienes de dominio exclusivo y, particularmente, bienes inmuebles como locales comerciales.

A juicio del autor, una interpretación armónica y sistemática de los artículos 26 y 2 número 3) de la Ley N° 21.442, en relación con las reglas generales del Derecho Civil sobre transferencia y adquisición de inmuebles, permite responder afirmativamente dicha interrogante. En efecto, el inciso primero del artículo 26 autoriza expresamente a los condominios para enajenar: i) los bienes de dominio común a que se refiere el número 3 del artículo 2 que, por circunstancias sobrevinientes, hayan dejado de reunir las características que justificaban esa calificación, en favor de cualquier tercero; y ii) los bienes de dominio común comprendidos en la letra c) del citado numeral, aun cuando tales características se mantengan, únicamente en favor de los copropietarios colindantes. En este sentido, si bien el inciso primero del artículo 26 no distingue entre la naturaleza mueble o inmueble de los bienes de dominio común cuya enajenación autoriza, el reenvío que efectúa al número 3 del artículo 2, norma que comprende expresamente bienes inmuebles, permite concluir que la autorización para enajenar bienes comunes comprende también bienes inmuebles. Así, por ejemplo, los literales a), b) y c) de dicho numeral, aluden expresamente a “terrenos” y, particularmente la hipótesis prevista en la letra e), que -como hemos visto *supra*- permite conferir el carácter de bienes comunes a bienes inmuebles, tales como locales comerciales, mediante el reglamento de copropiedad, ya sea por el propietario primer vendedor o, posteriormente, por acuerdo de la asamblea de copropietarios. En consecuencia, en opinión del autor, cuando el artículo 26 autoriza la enajenación de estos bienes comunes, comprende también la de bienes inmuebles que integran el patrimonio común del condominio, entre ellos, los locales comerciales que hayan adquirido dicha condición.

En este orden de ideas, la autorización para enajenar estos inmuebles presupone, que el condominio puede comparecer válidamente como tradente en un acto traslativo de dominio y, por tanto, como titular del derecho de dominio sobre un inmueble cuya propiedad se transfiere mediante dicho acto. En efecto, si se analiza la composición de la relación jurídica que aparece en dicho acto de transferencia, la enajenación prevista en el artículo 26 constituye un modo de adquirir derivativo para el tercero adquirente, pues supone la transferencia del dominio desde el patrimonio del condominio al patrimonio de éste. Ello implica necesariamente que dichos inmuebles integraban previamente el patrimonio del condominio, lo que sólo resulta jurídicamente posible si se admite que el legislador reconoce al condominio aptitud para ser titular del dominio sobre bienes inmuebles y participar en el tráfico jurídico inmobiliario dentro del ámbito funcional que la propia ley le reconoce.

En consecuencia, si la propia Ley N° 21.442 presupone que el condominio puede ser titular del dominio sobre bienes inmuebles y comparecer como tradente en actos traslativos de dominio, resulta una consecuencia necesaria del sistema reconocer que también puede comparecer como adquirente²¹, máxime si para el caso de los CVIP -según veremos en el apartado siguiente- la adquisición constituye la ejecución de una obligación preexistente derivada del régimen jurídico del respectivo programa habitacional.

4. El problema del título traslativo para la adquisición de locales comerciales en CVIP.

Por último, determinado que los condominios pueden adquirir válidamente bienes inmuebles de dominio exclusivo, resta precisar a continuación el título traslativo que funda la incorporación de locales comerciales proyectados como unidades enajenables al patrimonio de los CVIP. A juicio del autor, dicho título difícilmente puede reconducirse a alguno de los títulos traslativos típicos regulados por el Código Civil, pues la transferencia de estos inmuebles no responde a una finalidad de intercambio patrimonial entre el propietario primer vendedor y el condominio, sino a la ejecución de una política habitacional destinada a dotar a este tipo de condominios de un patrimonio inmueble susceptible de generar ingresos como estrategia de disminución de gastos comunes. En consecuencia, en opinión del suscrito, el título traslativo

²¹ Lo contrario conduciría a una consecuencia contradictoria, pues implicaría admitir que el ordenamiento habilita al condominio para transferir válidamente el dominio de determinados bienes inmuebles, pero le niega la posibilidad jurídica de adquirirlos e incorporarlos previamente a su patrimonio.

se encuentra constituido por el acto jurídico mediante el cual el propietario primer vendedor transfiere el dominio del local comercial al CVIP en cumplimiento de una obligación de hacer consistente en efectuar dicha transferencia, obligación que encuentra su fuente en el régimen jurídico del respectivo programa habitacional, esto es, el reglamento o resolución de llamado respectiva. Desde esta perspectiva, la escritura pública de transferencia no constituye una compraventa ni una donación encubierta, sino el instrumento mediante el cual el propietario primer vendedor da cumplimiento a una obligación de hacer previamente impuesta por la normativa que regula el programa habitacional, verificándose la tradición mediante la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente.

Finalmente, en relación con el título translativo por el cual un CVIP adquiere un local comercial, y en coherencia con lo expuesto en el apartado anterior, a juicio de este autor, resulta plenamente aplicable lo dispuesto el inciso segundo del artículo 26 de la Ley N° 21.442, conforme al cual a tales actos comparecerá el administrador y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios.

III. CONCLUSIONES.

1. La incorporación de locales comerciales en CVIP constituye una política pública habitacional destinada a contribuir al financiamiento de los gastos comunes de dichos conjuntos. Sin embargo, la reglamentación que implementa esta política -contenida principalmente en los programas regulados por los D.S. N° 49 y 19, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- carece de una regulación expresa sobre el régimen jurídico aplicable a la adquisición de tales inmuebles por parte de dichos condominios, circunstancia que ha generado un vacío respecto del mecanismo jurídico idóneo para materializar la transferencia y adquisición de tales inmuebles por CVIP.
2. En este contexto, el estudio demuestra que la determinación del régimen jurídico aplicable a dichas adquisiciones exige distinguir previamente la naturaleza de los locales comerciales proyectados dentro del condominio. Si éstos son concebidos como bienes de dominio exclusivo, su adquisición debe sujetarse a las reglas generales sobre transferencia del dominio de bienes inmuebles. En cambio, cuando el propietario primer

vendedor o la asamblea de copropietarios les confieren el carácter de bienes de dominio común mediante el reglamento de copropiedad y el plano respectivo, pasan a integrarse al patrimonio común del condominio, sometiéndose al régimen jurídico propio de dichos bienes. La ausencia de esta definición en la reglamentación de los programas habitacionales constituye una de las principales deficiencias normativas de la política pública analizada.

3. Asimismo, el trabajo sostiene que si bien la Ley N° 21.442 no le confiere personalidad jurídica ni una capacidad general de goce a los condominios, sí los configura como sujetos de derechos dotados de una capacidad de actuación jurídica funcional restringida. A partir de una interpretación armónica de los artículos 26 y 2 N° 3) y de dicha ley, en relación con las reglas generales del Derecho Civil, se concluye que la facultad legal para enajenar bienes inmuebles de dominio común presupone necesariamente la posibilidad de que el condominio sea titular del dominio sobre tales bienes y, por consiguiente, comparezca válidamente tanto como tradente como adquirente en los actos traslativos de dominio.
4. Por su parte, respecto del título traslativo que sirve de antecedente jurídico para la adquisición de locales comerciales proyectados como bienes de dominio exclusivo por CVIP, el estudio concluye que éste corresponde al acto jurídico mediante el cual se cumple una obligación de hacer preexistente de transferir el dominio derivada del régimen jurídico del respectivo programa habitacional. En consecuencia, la reglamentación habitacional constituye la fuente de una obligación de hacer consistente en transferir el dominio de dichos inmuebles al condominio, mientras que las reglas generales del Derecho Civil proporcionan el mecanismo jurídico mediante el cual dicha obligación se ejecuta y produce el efecto traslativo correspondiente.
5. Finalmente, el trabajo permite advertir que los problemas analizados trascienden el caso específico de los locales comerciales en CVIP y revelan una cuestión dogmática más amplia relativa al estatuto patrimonial de los condominios en general en la Ley N° 21.442. En tal sentido, la reconstrucción sistemática propuesta no sólo ofrece una solución jurídicamente fundada a los problemas de implementación de la política pública examinada, sino que proporciona criterios interpretativos útiles para abordar otros

supuestos en que el ordenamiento atribuya al condominio posiciones jurídicas activas o pasivas sin reconocerle personalidad jurídica, contribuyendo así al desarrollo dogmático del régimen de copropiedad inmobiliaria.

IV. DECLARACIONES.

1. **Declaración de conflicto de interés:** El autor declara que no existen conflictos de interés financieros, personales o comerciales relacionados con la investigación objeto de este artículo. Asimismo, hace presente que, si bien se desempeña profesionalmente en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, el presente trabajo corresponde a una investigación desarrollada a título estrictamente académico y las opiniones, interpretaciones y conclusiones que en él se exponen son de su exclusiva responsabilidad, por lo que no representan necesariamente la posición oficial de dicha institución.
2. **Declaración de disponibilidad de datos:** Esta investigación es de carácter dogmático-jurídico y no generó conjuntos de datos empíricos. El análisis se realizó exclusivamente sobre fuentes jurídicas de acceso público, tales como legislación, reglamentación, doctrina y demás documentos debidamente identificados y citados en el manuscrito. Las fuentes utilizadas se encuentran disponibles a través de las referencias consignadas en el artículo.
3. **Declaración de uso de IA:** Para el presente trabajo se ha empleado la herramienta IA NotebookLM y Chatgpt para facilitar el análisis comparativo de las sucesivas leyes de copropiedad, así como para correcciones y mejoras de exposición y estilo. El objeto, tesis centrales y orden general del estudio son de absoluta responsabilidad del autor.

REFERENCIAS.

DANIEL ARGANDOÑA, M. (1982). *La organización administrativa en Chile. Bases fundamentales.* Editorial Jurídica de Chile. 1a edición. Citado por **SEPÚLVEDA LARROUCAU, M. (2002).** *Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de derecho.* Temas de Derecho, 17(1–2), 87–92.

DÍAZ DE VALDÉS HASSE, M. (2025). *Nueva ley de copropiedad inmobiliaria: El rol de los administradores de edificios.* En Diario Constitucional: <https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-el-rol-de-los-administradores-de-edificios/>.

FIGUEROA VALDÉS, J. (2002). *Personalidad jurídica de las comunidades de copropietarios.* La Semana Jurídica, (66). Citado por **SEPÚLVEDA LARROUCAU, M. (2002).** *Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de derecho.* Temas de Derecho, 17(1–2), 87–92.

REYES VALLEJOS, F. (2026). *El estatuto especial de los condominios de viviendas de interés público en la Ley N.° 21.442, de 2022 (I): Estudio sobre sus tipos, definiciones, calificación y acreditación.* En Gaceta Digital N° 1. División Jurídica, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, M. (2002). *Los condominios acogidos a la Ley N.° 19.537 como sujetos de derecho.* Temas de Derecho, 17(1–2), 87–92.

Este preprint fue presentado bajo las siguientes condiciones:

- Los autores declaran que se obtuvieron los términos necesarios del consentimiento libre e informado de los participantes o pacientes en la investigación y se describen en el manuscrito, cuando corresponde.
- Los autores declaran que la preparación del manuscrito siguió las normas éticas de comunicación científica.
- Los autores declaran que son conscientes de que son los únicos responsables del contenido del preprint y que el depósito en SciELO Preprints no significa ningún compromiso por parte de SciELO, excepto su preservación y difusión.
- Los autores declaran que los datos, las aplicaciones y otros contenidos subyacentes al manuscrito están referenciados.
- El manuscrito depositado está en formato PDF.
- Los autores declaran que la investigación que dio origen al manuscrito siguió buenas prácticas éticas y que las aprobaciones necesarias de los comités de ética de investigación, cuando corresponda, se describen en el manuscrito.
- Los autores declaran que una vez que un manuscrito es postado en el servidor SciELO Preprints, sólo puede ser retirado mediante solicitud a la Secretaría Editorial deSciELO Preprints, que publicará un aviso de retracción en su lugar.
- Los autores aceptan que el manuscrito aprobado esté disponible bajo licencia [Creative Commons CC-BY](#).
- El autor que presenta el manuscrito declara que las contribuciones de todos los autores y la declaración de conflicto de intereses se incluyen explícitamente y en secciones específicas del manuscrito.
- Los autores declaran que el manuscrito no fue depositado y/o previamente puesto a disposición en otro servidor de preprints o publicado en una revista.
- Si el manuscrito está siendo evaluado o siendo preparando para su publicación pero aún no ha sido publicado por una revista, los autores declaran que han recibido autorización de la revista para hacer este depósito.
- El autor que envía el manuscrito declara que todos los autores del mismo están de acuerdo con el envío a SciELO Preprints.