



INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, A FIN DE FACULTAR A LOS ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS PARA EMITIR CERTIFICADOS DE RESIDENCIA.

[Boletín N° 17737-14](#)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia originado en moción de los diputados señores Tomás Lagomarsino, Cristián Araya, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Cosme Mellado, Rubén Oyarzo, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa y de las diputadas señoras Marcela Riquelme y Marisela Santibáñez.

Durante las sesiones en que se estudió y analizó el proyecto, la Comisión contó con la colaboración y asistencia del diputado señor Tomás Lagomarsino Guzmán, del Presidente de la Asociación Unión de Condominios Sociales de Viña del Mar, señor Iván Mardones González, junto al señor Mario Godoy Tapia y de la asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia Fuentes.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea central de esta iniciativa consiste en reconocer expresamente a los comités de administración la facultad de emitir certificados de residencia, estableciendo además la obligación de regular los procedimientos, requisitos, formatos y registro de dichos certificados en el reglamento de copropiedad, con el objeto de subsanar un vacío normativo existente en la ley N° 21.442 y asegurar un acceso equitativo a un medio formal de acreditación de domicilio para quienes habitan bajo el régimen de copropiedad.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para efecto de lo establecido en los números 2°, 3°, 4°, 5° y 8° del artículo 302 del Reglamento de la Cámara de Diputados, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1. Normas de quórum especial.

Ninguna disposición tiene rango propio de ley orgánica constitucional o de quórum calificado.

2. Normas que requieran trámite de Hacienda.

En virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 226 del Reglamento de la Corporación no hay disposiciones que requieran ser conocidas por la Comisión de Hacienda.

3. Consulta a la Excma. Corte Suprema.

El proyecto no contiene preceptos que deban ser consultados a la Corte Suprema.

4. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.

No se formularon reservas de constitucionalidad.

5. Aprobación del proyecto, en general.

La Comisión aprobó por **unanimidad** la idea de legislar con los votos de los diputados (as) Cristián Araya, Fernando Bórquez, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Karen Medina, Emilia Nuyado y Marcia Raphael.

6. Artículos e indicaciones rechazadas por la Comisión.

No hubo artículos ni indicaciones en tal situación.

7.- Diputado informante.

Se designó al señor Tomás Lagomarsino Guzmán.

III.- ANTECEDENTES.

Los mocionantes indican que la organización de la vida comunitaria en Chile se estructura principalmente sobre dos cuerpos legales con finalidades y ámbitos de aplicación distintos: la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, y la ley N° 21.442, sobre copropiedad inmobiliaria.

Señalan que la ley N° 19.418 se orienta a fortalecer la participación ciudadana y la organización social a nivel territorial, reconociendo a las juntas de vecinos como organizaciones comunitarias de carácter funcional, con personalidad jurídica de derecho privado, destinadas a representar y canalizar los intereses de los vecinos de un sector determinado. Además, busca articular la comunidad dentro de un espacio geográfico que puede incluir viviendas unifamiliares, edificios, condominios y sectores rurales o urbanos. Agregan que el propósito de esta ley consiste en fomentar la participación democrática, la colaboración con la autoridad municipal y el desarrollo local. Por eso, las juntas de vecinos están facultadas para participar en la elaboración de planes comunales o promover actividades culturales y sociales, entre otros.

Por su parte, explican que la ley N° 21.442 tiene un enfoque distinto y más restringido puesto que regula la convivencia y administración interna de los bienes inmuebles sometidos al régimen de copropiedad, tales como edificios y condominios, teniendo por objeto organizar las relaciones jurídicas y económicas entre los copropietarios. En este marco, el comité de administración constituye el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea, recaudar gastos comunes, velar por el mantenimiento de los bienes comunes y representar a la comunidad en actos jurídicos. Sin embargo, la normativa vigente no contempla de manera expresa la facultad de emitir certificados de residencia.

En la práctica, esta omisión ha generado situaciones dispares, ya que algunos comités de administración emiten certificados de residencia de manera informal, mientras que otros se abstienen de hacerlo por carecer de respaldo legal expreso, produciéndose una falta de uniformidad entre comunidades.

IV.- FUNDAMENTOS.

Sostienen los autores que acreditar domicilio constituye un requisito esencial para la realización de numerosos trámites y el ejercicio de derechos básicos, tales como la inscripción escolar, la postulación a beneficios sociales, la celebración de contratos de servicios, la apertura de cuentas bancarias y la comparecencia ante tribunales.

Expresan que la ausencia de una habilitación legal expresa para que los comités de administración emitan certificados de residencia se ha transformado en un obstáculo

relevante para quienes habitan en condominios, afectando especialmente a arrendatarios, adultos mayores, migrantes, estudiantes y familias sin redes locales, generando inequidades territoriales y sociales evidentes.

Precisan los mocionantes que esta iniciativa busca subsanar este vacío normativo, reconociendo una facultad que ya se ejerce en los hechos, pero dotándola de reglas claras que aseguren transparencia y eviten abusos. En este sentido, la iniciativa no entrega una atribución irrestricta al comité de administración, sino que exige la verificación suficiente de la ocupación efectiva y la regulación detallada de los procedimientos en el reglamento de copropiedad.

De esta forma, se promueve la igualdad de oportunidades en el acceso a trámites y derechos, se fortalece la vida comunitaria al interior de los condominios y se empodera a sus órganos de administración, equiparando el trato entre quienes viven bajo distintos regímenes de organización territorial.

V.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO.

Esta iniciativa consta de un **artículo único** que mediante dos numerales modifica la [ley N° 21.442](#), que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

El **numeral primero** incorpora una nueva función al administrador, autorizándolo expresamente para emitir certificados de residencia a solicitud de los copropietarios u ocupantes del condominio, estableciendo la obligación de llevar un registro de los certificados emitidos y aplicando las sanciones penales correspondientes en caso de falsedad de los datos proporcionados.

El **numeral segundo** mediante una disposición transitoria ordena a los reglamentos de copropiedad adecuarse para regular los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los certificados de residencia, dentro del plazo de seis meses contado desde la publicación de la ley.

VI.- SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

A.- DISCUSIÓN GENERAL

El diputado **Tomás Lagomarsino**, en calidad de mocionante, indicó que esta iniciativa surgió de la propia comunidad, a través del apoyo y colaboración de la Unión Comunal de Condominios Sociales, materializándose en un proyecto de ley que, si bien era simple, no por ello resultaba menos efectivo, por cuanto faculta a los comités de administración de condominios para emitir certificados de residencia.

Precisó que el concepto de ciudad había evolucionado en el último tiempo, al igual que las comunidades y actores que la conformaban en los diversos territorios; sin embargo, advirtió que dichos cambios derivaron en un debilitamiento de las facultades que históricamente disponían las juntas de vecinos.

Explicó que una de estas atribuciones era la de entregar certificados de residencia a los vecinos del sector. No obstante, hizo presente que para muchas personas la realización de este trámite constituía una enorme dificultad, puesto que, en primer lugar, debía existir una junta de vecinos; en segundo lugar, esta tenía que encontrarse vigente y, además, contar con una directiva; en tercer lugar, era necesario ubicar al presidente o al secretario de la misma y, finalmente, era menester que la persona interesada dispusiera del tiempo necesario para la obtención del documento, el cual resultaba tremendamente relevante para la institucionalidad de nuestro país debido a que era requerido, por ejemplo, para la postulación a becas escolares o universitarias, para la matrícula escolar, o bien, para

la inscripción de niños y niñas en los jardines infantiles de la Junta Nacional de Jardines Infantiles (JUNJI), entre otros.

Sostuvo que se trataba de un documento de uso habitual que en la actualidad dependía exclusivamente de las juntas de vecinos, aun cuando era posible requerir dicho certificado ante notario, pero con un recargo económico adicional superior a lo que cobraban habitualmente las juntas de vecinos.

En virtud de lo anterior, explicó que este proyecto pretendía, en el contexto de la evolución de las ciudades y del desarrollo de los condominios, facultar a los administradores de estas unidades territoriales para emitir certificados de residencia, de modo que no fueran únicamente las juntas de vecinos las instituciones autorizadas para la entrega de dichos documentos.

Puntualizó que actualmente existían unidades vecinales en las que prácticamente el 100% del territorio estaba constituido por condominios; por ello, estimó necesario incorporar a los comités de administración como otro actor facultado para emitir certificados de residencia, toda vez que ello permitiría alivianar la carga de las juntas de vecinos al tramitar un elevado número de dichos documentos, así como resolver las situaciones en que no se encontraban constituidos los órganos de la respectiva copropiedad inmobiliaria.

En cuanto al articulado del proyecto, consignó que modificaba la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de incorporar un nuevo numeral 14 en el inciso primero del artículo 20, para establecer la facultad de los administradores para emitir certificados de residencia solicitados por los copropietarios u ocupantes del condominio o edificio.

Al mismo tiempo, aclaró que, tanto para el requirente como para el administrador que faltara a la verdad respecto de los datos proporcionados para la emisión de los respectivos certificados, serían aplicables las sanciones contempladas en el artículo 212 del Código Penal. Asimismo, se establecía la obligación de llevar un registro de los certificados emitidos.

Detalló que se trataba de los mismos requisitos y eventuales sanciones que existían para las juntas de vecinos en materia de emisión de certificados de residencia, es decir, la obligación de llevar un registro y la existencia de sanciones en caso de no actuar con probidad y transparencia.

Agregó que esta iniciativa también incorporaba un artículo transitorio que disponía que, en un plazo máximo de seis meses contados desde la publicación de esta ley, los reglamentos de copropiedad debían adecuarse a esta normativa para establecer los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los certificados con el propósito de permitir un período de adaptación en esta materia.

Finalmente, recalcó que esta iniciativa buscaba fortalecer la institucionalidad en torno al certificado de residencia, a través de la incorporación de una facultad para emitir certificados de residencia.

B.- OPINIONES RECIBIDAS EN LA COMISIÓN

1. Iván Mardones González, Presidente de la Asociación Unión de Condominios Sociales de Viña del Mar.

Explicó que, si bien la emisión de los certificados de residencia era muy relevante, lo era aún más cuando se trataba de adultos mayores o personas que presentaban dificultades de desplazamiento físico.

En ese sentido, consideró muy beneficiosa la posibilidad de facultar a los comités de administración de los condominios para emitir certificados de residencia, puesto que ello permitiría agilizar los trámites y responder de mejor manera a las necesidades existentes de los copropietarios.

Hizo presente que, en la actualidad, algunos condominios emitían certificados de residencia que no eran reconocidos por el Estado, lo que generaba la necesidad de respaldar en la ley el carácter oficial de dichos documentos.

Finalmente, enfatizó que la solución planteada en el proyecto de ley era simple, y expresó su confianza en la voluntad existente para avanzar en la tramitación de esta iniciativa.

2. Mario Godoy Tapia, en representación de la Asociación Unión de Condominios Sociales de Viña del Mar.

Indicó que la incorporación de la facultad de emitir certificados de residencia era importante porque, lamentablemente, muchas juntas de vecinos no se encontraban vigentes, lo que obligaba a los requirentes de estos documentos a salir de sus propios barrios y acudir a otras juntas de vecinos para obtener dichos certificados.

Cerrado el debate, la Comisión aprobó la idea de legislar por **unanimidad** con los votos de las diputadas Karen Medina, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Fernando Bórquez, Juan Fuenzalida y Tomás Hirsch (7-0-0).

C.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

Durante la discusión particular la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

Artículo único

Modifica la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, mediante los siguientes numerales:

Numeral 1

Agrega en el artículo 20 un numeral 14, nuevo que incorpora una nueva función al administrador para emitir certificados de residencia a solicitud de los copropietarios u ocupantes del condominio o edificio, estableciendo la obligación de llevar un registro de los certificados emitidos y aplicando las sanciones penales correspondientes en caso de falsedad de los datos proporcionados.

Sometido a votación fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Karen Medina, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Fernando Bórquez, Juan Fuenzalida y Tomás Hirsch (7-0-0).

Numeral 2

Incorpora una disposición transitoria que ordena a los reglamentos de copropiedad adecuarse para regular los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los

certificados de residencia, dentro del plazo de seis meses contado desde la publicación de la ley.

Puesto en votación fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Karen Medina, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Cristián Araya, Fernando Bórquez, Juan Fuenzalida y Tomás Hirsch (7-0-0).

VII.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Modifícase el [artículo primero](#) de la [ley N° 21.442](#), que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1. Agrégase, en el inciso primero del artículo 20, el siguiente numeral 14), nuevo, pasando el actual numeral 14) a ser 15):

“14) Emitir certificados de residencia a solicitud de los copropietarios u ocupantes del condominio o edificio, siéndoles aplicables, tanto al requirente como al administrador que falte a la verdad en cuanto a los datos proporcionados para dicho efecto, las sanciones contempladas en el artículo 212 del Código Penal.

El administrador deberá llevar un registro de los certificados emitidos.”.

2. Incorpórase a continuación de la disposición 11 transitoria, el siguiente [artículo 12 transitorio](#):

“Artículo 12.- Los reglamentos de copropiedad deberán adecuarse para establecer los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los certificados de residencia conforme a lo dispuesto en el numeral 14) del inciso primero del artículo 20, dentro de un plazo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia de dicha modificación.”.

Tratado y acordado en sesión celebrada el 7 de enero del año en curso, con la asistencia de los diputados (as) Cristián Araya Lerdo de Tejada, Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Fernando Bórquez Montecinos, Félix Bugueño Sotelo, Juan Fuenzalida Cobo, Tomás Hirsch Goldschmidt, Christian Matheson Villán, Karen Medina Vásquez, Emilia Nuyado Ancapichún (Presidenta), Marcia Raphael Mora y Jorge Saffirio Espinoza.

Asistió, además, el diputado Tomás Lagomarsino Guzmán.

Sala de la Comisión, a 7 de enero de 2026.

CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE
Abogada Secretaria de la Comisión