



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE AUTORIZAR A LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE RESIDENCIA

CONSIDERANDOS:

1. La organización de la vida comunitaria en Chile descansa principalmente en dos cuerpos legales con objetivos, ámbitos de aplicación y lógicas de funcionamiento claramente diferenciadas: la Ley N.º 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias y la Ley N.º 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

La Ley N.º 19.418 sobre Juntas de Vecinos se orienta a fortalecer la participación ciudadana y la organización social en el territorio comunal. Reconoce a las juntas de vecinos como organizaciones comunitarias de carácter funcional, con personalidad jurídica de derecho privado, creadas para representar y canalizar los intereses y necesidades 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. El propósito de la Ley N.º 19.418 es 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, la Ley N.º 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria tiene un enfoque completamente distinto y mucho más restringido, regula la convivencia y administración interna de bienes inmuebles sometidos al régimen de copropiedad, como edificios de departamentos o condominios de casas. Su objetivo central es organizar las relaciones jurídicas y económicas entre los copropietarios, estableciendo normas para el uso y goce de las unidades privadas y para la administración de los bienes comunes. El órgano clave de esta administración es el comité de administración, elegido por la asamblea de copropietarios y con funciones claramente establecidas en la ley, ejecutar los acuerdos de la asamblea, recaudar gastos comunes, velar por el mantenimiento de espacios comunes y representar a la comunidad en actos jurídicos.

En este sentido, mientras la junta de vecinos es una organización comunitaria voluntaria y amplia, el comité de administración es un órgano obligatorio y necesario para la operatividad de la copropiedad. La primera busca articular



socialmente a un territorio y colaborar con la municipalidad en el desarrollo local, el segundo gestiona y administra bienes comunes con foco en la buena convivencia y la eficiencia económica del condominio.

2. En la actualidad, acreditar domicilio es un requisito esencial para múltiples trámites y derechos básicos. La inscripción escolar de niños y niñas, la postulación a beneficios sociales, la apertura de cuentas bancarias, la celebración de contratos de servicios y hasta la presentación ante tribunales requieren contar con un medio idóneo para demostrar residencia efectiva en un determinado lugar. Sin embargo, para muchas familias que habitan en copropiedad, esta tarea se convierte en un verdadero obstáculo.
3. En lo que respecta a la emisión de certificados de residencia, en el caso de las Juntas de Vecinos reguladas en la Ley N° 19.418, esta facultad está expresamente reconocida en el artículo 41 número 4 letra f), en la que se autoriza la emisión de certificados de residencia. Para las propiedades comprendidas dentro de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley N.º 21.442, se establecen las funciones del comité de administración, pero no contempla expresamente la facultad de emitir certificados de residencia, a pesar de que el Comité de Administración sea considerado como órgano natural para verificar la ocupación efectiva de una unidad. Esta ambigüedad obliga a muchos comités a negar solicitudes o a emitir certificados sin respaldo legal claro.
Actualmente, algunos comités de administración emiten certificados de residencia de forma informal, mientras otros se niegan a hacerlo por carecer de facultad legal expresa. Esto provoca tratamientos dispares entre comunidades y falta de uniformidad.
4. El proyecto no busca otorgar un “cheque en blanco” al comité de administración. Por el contrario, la modificación propuesta exige una verificación suficiente de la ocupación y la obligación de regular los requisitos y procedimientos en el reglamento de copropiedad. Esto fortalece la transparencia, evita abusos y protege tanto a solicitantes como a la comunidad.
5. El vacío normativo de la Ley N.º 21.442 respecto de la emisión de certificados de residencia, en los hechos, es una limitación a la inclusión y a la igualdad de oportunidades. Mientras se regula en detalle la administración de bienes comunes, las mayorías para adoptar acuerdos o las obligaciones económicas, no se aborda esta función social básica que ya ocurre en la práctica y que representa un servicio comunitario esencial.
6. La falta de mecanismos claros para certificar residencia en condominios afecta especialmente a grupos vulnerables: arrendatarios, adultos mayores, migrantes, estudiantes y familias sin redes locales. Este proyecto contribuye a nivelar el acceso a trámites y derechos, reconociendo la realidad de la vida en comunidad y promoviendo la igualdad de oportunidades en el acceso a beneficios y servicios. Esta desigualdad de criterios genera una evidente inequidad territorial y social,



más aún cuando existen comunidades donde los residentes pueden obtener un certificado de residencia con facilidad y otras donde simplemente no tienen ninguna alternativa.

7. La presente iniciativa surge de la constatación de un problema práctico que afecta a millones de personas que viven en edificios o condominios bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria en nuestro país entorno a la dificultad de contar con un mecanismo claro y respaldado legalmente para acreditar su lugar de residencia. Es por ello que se propone subsanar esta omisión con una modificación a la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria al agregar un inciso final al artículo 17 que reconozca expresamente la facultad del Comité de Administración para emitir certificados de residencia a solicitud de los copropietarios u ocupantes del condominio, previa verificación suficiente de la ocupación efectiva. Asimismo, establece la obligación a los Comités de Administración de definir el procedimiento, los requisitos, el formato y el registro de dichos certificados en el reglamento de copropiedad, resguardando la transparencia.

De esta forma, las y los autores de la presente propuesta de modificación legal buscan fortalecer la vida comunitaria, empoderar a las organizaciones internas de los condominios y promover un trato más equitativo entre quienes viven en diferentes formas de organización territorial.



**POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS LOS DIPUTADOS Y DIPUTADAS FIRMANTES
VENIMOS EN PRESENTAR EL SIGUIENTE PROYECTO DE LEY:**

ARTÍCULO ÚNICO.- Realícese a la Ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, las siguientes modificaciones:

1. Agréguese un nuevo numeral 14) en el inciso primero del Artículo 20, pasando el actual número 14) a ser 15), del siguiente tenor:

"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 faltare a la verdad en cuanto a los datos proporcionados al efecto, las sanciones contempladas en el Artículo 212 del Código Penal. Deberá llevarse un registro de los certificados emitidos."

2. Agréguese un nuevo Artículo 12 Transitorio del siguiente tenor:

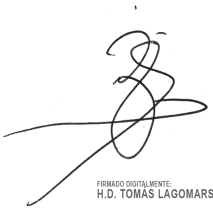
"Artículo 12 Transitorio. - Los reglamentos de copropiedad deberán adecuarse para establecer los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los certificados de residencia en un plazo de seis meses contados desde su publicación".

Fraternalmente,

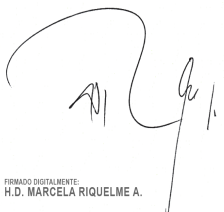


DR. TOMÁS IGNACIO LAGOMARSINO GUZMÁN
H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA





FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS LAGOMARSINO G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARCELA RIQUELME A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. RUBÉN OYARZO F.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. COSME MELLADO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HECTOR ULLOA A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARISELA SANTIBÁÑEZ N.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE SAFFIRIO E.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIAN ARAYA L.

