CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALIDADES

REF.: N° E88185/25
MJBC

Cod. Ref 30
MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
INGRESO: 6698
FECHA: 23.07.2026
HORA: 12:08
SECCIÓN OFICINA DE PARTES

FACULTAD DE MUNICIPALIDADES PARA EJECUTAR PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO EN BIENES COMUNES DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES NO CONSTITUYE UNA OBLIGACIÓN PERMANENTE.

SANTIAGO,

I. Antecedentes

La Municipalidad de Ñuñoa señala que, con motivo de una presentación formulada por el señor Gino Ravanal Opazo ante esta Contraloría General de la República, relativa a la legalidad de la mantención de áreas verdes emplazadas al interior de condominios de viviendas sociales de la comuna de Ñuñoa, se remitieron los antecedentes a ese municipio para que emitiera respuesta directa al interesado.

Añade que, en el marco de dicha solicitud, esa entidad edilicia informó haber ejecutado labores de mantención de áreas verdes al interior de condominios de viviendas sociales mediante contratos de conservación de áreas verdes comunales actualmente vigentes, fundando la aludida actuación en las facultades previstas en el artículo 68 de la ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que permiten a las municipalidades destinar recursos para la reparación, mejoramiento, dotación y mantenimiento de bienes comunes de tales conjuntos habitacionales. Asimismo, señala que las áreas verdes constituyen bienes de dominio común conforme a la legislación sobre copropiedad inmobiliaria.

Agrega, que el dictamen N° 39.434, de 2016, reconoció que el legislador otorgó una habilitación expresa para que las municipalidades inviertan recursos públicos en bienes comunes de condominios sociales, descartando la necesidad de establecer resguardos especiales asociados al carácter privado del dominio de dichos inmuebles.

Sin perjuicio de lo anterior, la Municipalidad de Ñuñoa manifiesta ciertas dudas respecto del alcance de las referidas facultades legales, por lo que solicita un pronunciamiento jurídico que determine si estas implican la ejecución de labores de mantención de áreas verdes y aseo de manera permanente e indefinida por parte del municipio, atendido que la normativa alude a la implementación de "programas de mantenimiento", sin

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA
ÑUÑOA

Firmado electrónicamente por
Nombre: VICTOR HUGO MERINO ROJAS
Cargo: CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA (S)
Fecha: 22/07/2026
Codigo Validación: [redacted]
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

[redacted]

establecer expresamente una obligación municipal de conservación continua de los bienes comunes.

En tal contexto, la entidad edilicia sostiene que, conforme a las reglas generales que rigen la copropiedad inmobiliaria, la administración y mantención de los bienes comunes corresponde primordialmente a la comunidad de copropietarios, por lo que la intervención municipal podría entenderse como una medida de apoyo o colaboración acotada en el tiempo.

II. Fundamento jurídico

Los artículos 118 de la Constitución Política y 1° de la ley N° 18.695, prevén que la finalidad de los municipios es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna.

Por su parte, el artículo 3°, inciso primero, de la ley N° 18.575, establece el principio de continuidad del servicio público, al disponer que la Administración del Estado está al servicio de la persona humana; su finalidad es promover el bien común atendiendo las necesidades públicas en forma continua y permanente. Del mismo modo, su artículo 5°, inciso primero, indica que las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.

Por su parte, el artículo 12 de la aludida ley N° 21.442, dispone que la administración de esta corresponde a la asamblea de copropietarios, al comité de administración y al administrador, y subadministrador, órganos a los que el legislador ha encomendado la gestión de los asuntos comunes del condominio.

Luego, el artículo 20 de ese mismo texto legal entrega al administrador, entre otras funciones, el deber de cuidar los bienes de dominio común y velar por la adecuada administración y conservación de la copropiedad.

Por último, las letras a) y e) del artículo 68, del Título XII "De los Condominios de Viviendas de Interés Público", de la mencionada ley N° 21.442, señala que "los gobiernos regionales, municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios", los que solo podrán ser asignados con los objetos que esa norma señala, entre los cuales se indica la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio y programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.

Firmado electrónicamente por
Nombre: VICTOR HUGO MERINO ROJAS
Cargo: CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA (S)
Fecha: 22/07/2026
Codigo Validación: 1784727413848-b8970d1e-3559-462a-bb47-3de85e97cbfe
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALIDADES

III. Análisis y conclusión

En este contexto normativo, resulta pertinente advertir que las facultades conferidas por el artículo 68 de la citada ley N° 21.442, permiten a las municipalidades destinar recursos y ejecutar programas de mantenimiento respecto de bienes comunes de condominios de viviendas sociales, incluidas sus áreas verdes, constituyendo una herramienta legítima para colaborar en la satisfacción de necesidades públicas de la comunidad local.

Sin embargo, tales disposiciones no permiten concluir que la entidad edilicia deba asumir de manera permanente e indefinida la mantención de dichos bienes comunes, toda vez que la administración, conservación y financiamiento de estos corresponde, por regla general, a la respectiva comunidad de copropietarios, conforme al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Asimismo, se debe considerar que el ejercicio de las facultades municipales en esta materia exige conciliar dos finalidades de igual relevancia para la actuación administrativa: por una parte, la atención continua y permanente de las necesidades públicas; y, por otra, el deber de velar por la eficiente e idónea administración de los recursos públicos. En ese contexto, las acciones de apoyo que desarrollen los municipios deben procurar satisfacer las necesidades de la comunidad sin alterar la distribución de responsabilidades establecida por el legislador ni comprometer indebidamente recursos fiscales respecto de obligaciones que corresponden a terceros.

En consecuencia, la intervención municipal debe entenderse como complementaria de las obligaciones que recaen sobre la comunidad de copropietarios, pudiendo materializarse a través de programas de mantenimiento u otras iniciativas específicas previstas en el ordenamiento jurídico, siempre que cuenten con fundamento legal suficiente, disponibilidad presupuestaria y observen los principios de legalidad, eficiencia, eficacia, control y probidad administrativa.

Lo anterior, resulta concordante con el criterio contenido en el dictamen N° 39.434, de 2016, que reconoció la existencia de una habilitación legal para destinar recursos públicos a bienes comunes de condominios sociales, sin que de ello derive una sustitución permanente de las obligaciones propias de la comunidad de copropietarios.

Saluda atentamente a Ud.

DISTRIBUCIÓN:
- Señor Gino Andrés Ravanal Opazo (smallfish.gr@gmail.com).
- Todas las municipalidades del país.
- Todas las Contralorías Regionales.

Firmado electrónicamente por
Nombre: VICTOR HUGO MERINO ROJAS
Cargo: CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA (S)
Fecha: 22/07/2026
Codigo Validación: 1784727413848-b8970d1e-3559-462a-bb47-3de85e97cbfe
Url Validación: https://www.contraloria.cl/verificarFirma