CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA PODER JUDICIAL

OFICIRNOR 8AJ N°8

ID N°169199

ANT. **:** 1. Auditoría 2025-124 "Estado de Mantenimiento de las Viviendas Judiciales"

2. Circular N° 45, de 23 de mayo de 1997, sobre conservación y uso de viviendas judiciales

REF. : 148

MAT. **:** Instruye sobre reparaciones “locativas” y “no locativas” asociadas a las viviendas judiciales.

SANTIAGO, 20 de marzo de 2026

DE **:** **ANDREINA OLMO MARCHETTI**
DIRECTORA INTERINA
CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PODER JUDICIAL

A **:** **SRES. (AS) ADMINISTRADORES (AS) ZONALES**
SRES. (AS) JEFES (AS) DE DEPARTAMENTO
SR. CONTRALOR INTERNO
CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PODER JUDICIAL

En relación con la Auditoría 2025 – 124 sobre "Estado de Mantenimiento de las Viviendas Judiciales”, y el plan de acción comprometido en relación con evaluar la pertinencia de elaborar un nuevo instructivo que ejemplifique las reparaciones “locativas” y “no locativas” asociadas al mantenimiento de las viviendas judiciales, y que actualice la Circular N°45, de 23 de mayo de 1997 sobre conservación y uso de viviendas judiciales referida en el ANT 2., y en particular lo señalado en la letra d) del N° 4 de dicha Circular, donde se indica un catálogo de ejemplos de reparaciones de las viviendas judiciales, tanto “locativas” como “no locativas”, informo a UD. lo siguiente:

1. El Reglamento de Viviendas Judiciales aprobado por Consejo Superior en sesión N°374 de 22/03/2011, y modificado en sesiones N°719 de 28/11/2019, N°918 de 08/08/2024, y N°982 de 15/01/2026, establece en el artículo 1° que *“**corresponde a los Consejos de Coordinación Zonal** la función de asignar viviendas judiciales, de acuerdo a los criterios que se establecen en el citado Reglamento, y **supervisar el uso y mantenimiento de las viviendas judiciales**. De tal suerte que para el ejercicio de dichas facultades, le corresponde a los Consejos de Coordinación Zonal **interpretar su reglamentación**.*”

2. El artículo 9° del reglamento que regula el deber de conservación y reparación de la vivienda establece lo siguiente:

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: SJHGBZCMMJB

*"REPARACIONES.. **El beneficiario deberá mantener el inmueble en buen estado, efectuando las reparaciones locativas** que resulten necesarias para su conservación. Los deterioros que se produzcan en las viviendas, bodegas y/o estacionamientos serán de cargo del beneficiario, salvo el desgaste natural producido por el uso legítimo. **La Corporación Administrativa, a través de los Consejos de Coordinación Zonal determinará, en forma exclusiva, cuando los deterioros o desgastes provienen del uso legítimo de éstas y cuales son de responsabilidad del beneficiario**. Los beneficiarios de viviendas judiciales no serán responsables por los daños ocasionados por casos fortuitos o de fuerza mayor, tales como: incendios, inundaciones, sismos, robos, hurtos y aluviones, salvo que se compruebe su responsabilidad. **La Corporación Administrativa sólo efectuará las reparaciones no locativas indispensables para la habitabilidad de la vivienda y siempre que disponga de presupuesto para ello**, si no lo dispone se constituye causal de término del beneficio. La Corporación no rembolsará en ningún caso gastos por reparaciones que haya efectuado el beneficiario sin su autorización. En caso de duda o reclamo, corresponderá al Consejo de Coordinación Zonal determinar qué gastos son locativos y cuáles no.*"

3. Que, si bien ambos conceptos de reparación no están definidos a nivel institucional en el citado reglamento, sí lo están en la ley con ocasión de la regulación que el Código Civil hace del contrato de arrendamiento. Por consiguiente, a dichos preceptos legales se debe recurrir para definir y entender lo que es una reparación "locativa" y una reparación "no locativa" en el contexto de un adecuado manejo y control del gasto institucional asociado a la mantención y reparación de las viviendas judiciales que se encuentran asignadas en virtud del citado reglamento.

4. En este sentido, el artículo 1927 del Código Civil establece: "*La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, **a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario**. Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones."*

5. Por su parte el artículo 1940 indica que "*El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc."*

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: SJHGBZCMMJB

CORPORACIÓN
ADMINISTRATIVA
PODER JUDICIAL

6. En este mismo sentido el artículo 1970 –relativo a reglas particulares del arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios– señala que, "*Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción*".

En esta misma línea, agrega el artículo 1971 que, "*Será obligado especialmente el inquilino:*

1º. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen;

2º. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques;

3º. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario."

7. Que, en cuanto a la Circular N°45, de 23 de mayo de 1997, sobre conservación y uso de viviendas judiciales referida en el ANT 2., y en particular a lo señalado en la letra d) del N° 4 de dicha circular, donde se indica un catálogo de ejemplos de reparaciones, tanto "locativas" como "no locativas", y sus responsables, resulta ser coherente con lo establecido en el artículo 9° del Reglamento de Viviendas Judiciales vigente y con lo preceptuado en las normas legales establecidas en el Código Civil precedentemente señaladas, que –como ya se ha señalado– definen lo que debe entenderse por reparaciones "locativas". Por consiguiente, desde este punto de vista el catalogo de reparaciones que señala la referida Circular N° 45 puede servir también de fuente ilustrativa para que el Consejo de Coordinación Zonal, dentro de la potestad que se le ha otorgado en la parte final del artículo 9° del reglamento, pueda determinar qué gastos son "locativos" y cuáles no, en caso de existir dudas o reclamos sobre la materia; no siendo taxativos los ejemplos o casos señalados en el presente instructivo.

Saluda atentamente a UD.,

Andreina Vittorina Olmo Marchetti
Director(I)
Corporación Administrativa del Poder Judicial
Veinte de marzo de dos mil veintiséis
09:22 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: SJHGBZCMMJB