

DDU 412

CIRCULAR ORD. N° 0305 /

MAT.: Aplicación del artículo 10 de la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

**PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

SANTIAGO, 22 AGO 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en el artículo 1° bis de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en atención a consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la oportunidad en que debe verificarse el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), de los instrumentos de planificación territorial y las otras normas a que hace referencia el artículo 10 de la Ley N°19.537, requisito necesario para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

2. Al respecto cabe precisar que el artículo 10 de la Ley N°19.537 dispone que:

"Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio."

3. Debe tenerse presente, además, que el artículo único de la Ley N°20.841 interpretó el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537:

"Declárase interpretando el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se entienden incluidos dentro de las normas de este último cuerpo legal que todo condominio debe cumplir, con excepción del inciso cuarto del artículo

136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.”

4. Al respecto, esta División entiende que, como regla general, la verificación del cumplimiento de tales normas debe efectuarse al momento en que se solicita acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria (conforme al criterio contenido en el dictamen N°72.898 de 2009 de la Contraloría General de la República).

No obstante, si al solicitarse el permiso de edificación o urbanización respectivo, el interesado declaró que el proyecto se acogería a la Ley N°19.537, el Director de Obras Municipales (DOM), además de las normas urbanísticas aplicables a tales permisos, debe verificar que la solicitud considere las materias contenidas en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537, en lo aplicable a la copropiedad, como por ejemplo las contenidas en el artículo 8° de la Ley N°19.537 sobre superficie predial mínima (según se trate de un condominio tipo A o tipo B), la altura de edificación y la cuota especial de estacionamientos en caso de condominios de viviendas sociales; las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, entre otras.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que el cumplimiento de algunas normas urbanísticas como la “cesión”, y la obligación de urbanizar a que hace referencia el artículo 2.2.4. de la OGUC, no es posible exigirla al momento del permiso, dado que, tal como lo dispone el artículo 2.2.3. de la OGUC, la construcción, entre otras, de edificios, no generan por sí solas, la obligación de ejecutar obras de urbanización, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar en el espacio público por eventuales daños producidos por las faenas de construcción propias del proyecto. Por tanto, en estos casos, la cesión y la obligación de urbanizar se perfeccionarán al momento de efectuar la recepción definitiva de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 135 de la LGUC, para lo cual se requerirá, necesariamente, solicitar en forma previa el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública a que se refiere el numeral 1 del artículo 3.1.6. de la mencionada Ordenanza.

5. Por lo tanto, como excepción, si, en el tiempo que media entre el otorgamiento de un permiso de edificación o urbanización, y la solicitud para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, se modifica la LGUC, OGUC y/o el Instrumento de Planificación que regula el área en la que se emplaza el condominio, y el interesado, al momento de solicitar el permiso informó que se acogerían a dicho régimen, debe entenderse que el DOM al momento de aprobar los permisos respectivos, verificó que el proyecto cumplía con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537, en la medida que la construcción y posterior recepción de las obras se ajuste a los permisos y posteriores modificaciones obtenidos.
6. En consecuencia, al momento de solicitar el certificado que acoge al proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el DOM únicamente deberá verificar, para extender dicho certificado, la fecha y la notaría en que se redujo a escritura

pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Saluda atentamente a Ud.


PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano




JAV / PMS
783 (91-7) y 896(109-4)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
Biblioteca del Congreso Nacional.
Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
Sres. Jefes de División MINVU.
Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.


