

CIRCULAR ORD. Nº 1050 /**MAT.:** Loteos de viviendas sociales y condominios tipo B.**SUBDIVISION DEL SUELO; LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA; TAMAÑOS PREDIALES EN CONJUNTOS CON CONSTRUCCION SIMULTANEA; EXIGENCIAS DE URBANIZACIÓN EN LOTEOS DE VIVIENDAS SOCIALES.****SANTIAGO, 22. Octubre. 1999****DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGÚN DISTRIBUCION.**

1. Por considerarlo de interés para las Secretarías Regionales Ministeriales, Direcciones de Obras Municipales y demás agentes inmobiliarios, se ha estimado conveniente dar a conocer las partes pertinentes del informe en derecho contenido en el Oficio Ord. Nº182, de la División Jurídica de este Ministerio, de fecha 03 de Septiembre de 1999, sobre la prevalencia y compatibilidad de las normas que reglamentan aspectos relativos a las viviendas sociales, contenidas en el artículo 7.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la Ley Nº19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
2. Sobre la materia el mencionado Ord. Nº182, señala textualmente:  
“Conforme a lo dispuesto en el artículo 65 del D.F.L. Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos, entre ellos y para los fines del presente informe se incluyen los loteos de terrenos. Al respecto, el artículo 2.2.3. del D.S. Nº 47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define el loteo del suelo como la gestión que tiene por objeto dividir un predio en lotes, estando obligado el propietario a urbanizar, ya sea porque el predio que se lotea carece de urbanización o porque las obras de urbanización existentes son insuficientes.

Por disposición del artículo 1º de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, la propiedad inmobiliaria es un régimen especial de propiedad regulado por dicha ley con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo en favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos. Agrega este mismo artículo en el inciso cuarto que sólo las unidades que integran condominios pueden pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

A su turno, el artículo 2º de la Ley Nº 19.537 define, entre otros, los siguientes términos : unidades, como los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo; bienes de dominio común, entre otros, aquellos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común; condominio, como las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley Nº 19.537, y condominio Tipo B, como los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de éstos.

De las normas colacionadas se advierte sin margen a dudas que los conceptos de loteo y condominio Tipo B son contrapuestos, en el sentido que el loteo es la gestión inmobiliaria que actúa directamente sobre el suelo urbano y cuyo objeto es dividir dicho suelo en lotes, en cambio el condominio Tipo B es la gestión inmobiliaria cuyo objeto es construir un condominio sin dividir el suelo en el que tal tipología de edificación se construye, sin perjuicio de que se puedan consultar en el predio en que se proyecta construir el condominio sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a los propietarios y terrenos de dominio común de todos ellos.

De acuerdo a lo expuesto no resulta legalmente correcto referirse a loteos de viviendas sociales acogidos a la Ley Nº 19.537, en calidad de condominios Tipo B. Lo dicho en modo alguno se ve alterado por la circunstancia que en la especial tipología de condominios Tipo B se puedan consultar sitios de dominio exclusivo de los copropietarios, ni menos aún por el hecho que el artículo 9º de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria haga aplicable a los condominios las disposiciones legales que consulta el D.F.L. Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones para la materialización de los loteos de terrenos, por el contrario, esta disposición deja de manifiesto que los condominios, entre ellos los Tipo B, no tienen la condición jurídica de loteos de terrenos y es por ello necesario hacerles expresamente aplicables las normas que rigen para los loteos consagradas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Si ambas gestiones fueran de la misma naturaleza no tendría razón de ser lo dispuesto en el artículo 9º inciso primero de la Ley Nº 19.537.

Lo normado en el artículo 7.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es aplicable a los loteos D.F.L. Nº 2 y dentro de ellos a los conjuntos habitacionales con construcción simultánea que se proyectan en terrenos de una hectárea o más, respecto de los cuales está expresamente permitido alterar las normas del instrumento de planificación territorial respectivo, entre otras, las relativas a tamaños prediales. Lo prescrito en cambio en los artículos 8º y 9º de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria es aplicable a los condominios, entre ellos, los Tipo

B, que no tienen la calidad jurídica de loteos en general ni de loteos D.F.L. Nº 2, respecto de los cuales no está permitido que los terrenos en que se

emplacen puedan tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial, sin perjuicio que los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario puedan ser inferiores a los mínimos exigidos por tales instrumentos de planificación, cumpliéndose con las condiciones que el precepto señala.

Finalmente debe aclararse que la referencia que el artículo 9º inciso primero de la Ley Nº 19.537 hace a los condominios de viviendas sociales, en cuanto a que les es aplicable lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe interpretarse en consideración al contexto en que se está haciendo esta referencia, a saber, las obligaciones que asumen los loteadores, entre ellas, la de urbanizar, respecto de la cual la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contiene normas de menor exigencia que para el resto de los loteos, las que precisamente se hacen aplicables a los condominios Tipo B de viviendas sociales. La referencia en análisis en modo alguno puede entenderse como que los loteos de viviendas sociales normados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones puedan acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria desde que, como ha quedado demostrado, no tienen la calidad jurídica de condominios Tipo B.”.

Saluda atentamente a Ud.,

**JAIME SILVA ARANCIBIA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

CIRCULARES VIGENTES DE ESTA SERIE

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	25	26
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52	53	54		56
57									

ESE/AMG/mmb.

**DISTRIBUCION**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
7. Sres. Jefes de División.
8. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
9. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
10. Biblioteca MINVU.
11. Colegio de Arquitectos de Chile.
12. Cámara Chilena de la Construcción.
13. Asociación Chilena de Municipalidades.
14. Suscriptores O.G.U.C.
15. Mapoteca D.D.U.
16. Oficina de Partes D.D.U.