

DDU 25

CIRCULAR ORD. Nº 0052 /

MAT.: Ley Nº 19.537 (D.O. 16.12.97)
sobre régimen de copropiedad inmobiliaria.

**CONDOMINIOS, BIENES DE DOMINIO
COMÚN, UNIDADES, SECTORES,
REGLAMENTO, CERTIFICADO, PLANOS,
COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

SANTIAGO, 23 ENERO, 1998

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. Con fecha 16 de Diciembre de 1997 se publicó en el Diario Oficial, la ley Nº19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.
2. La ley Nº19.537 en el artículo 48 deroga expresamente la ley Nº6.071, sobre Venta por Pisos o Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto definitivo se había fijado en el Capítulo V del decreto supremo Nº880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente hasta esa fecha por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley Nº458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. La misma ley Nº19.537 en el artículo 47 deroga expresamente el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del D.F.L. Nº458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4. Esta División, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha estimado conveniente emitir la presente circular, con el objeto de uniformar criterios en las Direcciones de Obras Municipales y Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo con respecto a las materias que ha entrado a normas la ley N°19.537 a contar del 16 de Diciembre de 1997.
5. La vigencia de la ley N°19.537 es inmediata a contar de la fecha de su publicación en el diario oficial, lo que significa que su aplicación no está subordinada a la dictación del reglamento de la ley, ya que ella no contiene normas programáticas.
6. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la ley N°19.537 ella es aplicable a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, precepto que permite concluir válidamente que con mayor razón es aplicable a cualquier edificación que se encuentre en ejecución y proyecte acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria o haya proyectado acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal hoy derogada, aún cuando los permisos de edificación se hubieren otorgado con anterioridad al 16 de Diciembre de 1997, esto es, bajo la vigencia de la ley N°6.071, desde que ésta última quedó derogada expresamente a contar del 16 de Diciembre de 1997, debiendo en consecuencia aplicarse los procedimientos de la ley N°19.537, sin atender al estado de tramitación del expediente de la edificación ingresado a la Dirección de Obras Municipales.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 50 que establece que "Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley", las disposiciones contenidas en el Título VI de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones son, en consecuencia, aplicables a los proyectos que se acojan a la Ley 19.537.

7. Para una mayor claridad respecto de los procedimientos que deben observarse, se ha estimado conveniente indicar la secuencia y condiciones que deben cumplir los documentos exigidos por la ley N°19.537.

7.1. Los documentos que constituyen el expediente que, - con posterioridad a la recepción definitiva de las obras de construcción del condominio -, se deben acompañar a la solicitud presentada al Director de Obras Municipales para obtener el Certificado que acoge dichos condominios al régimen de copropiedad inmobiliaria, son los siguientes:

- Los planos del condominio que, de acuerdo al artículo 11 de la ley N°19.537, deben singularizar claramente cada una de las unidades que lo integran, como asimismo los sectores en que éste se divide; los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador respectivo; y los bienes de dominio común, incluyendo en ellos, los estacionamientos de visitas, si los hubiere.
- El primer Reglamento de Copropiedad que, de acuerdo con el artículo 29 de la ley N° 19.573, debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, no siendo exigible que conste en él el número y la fecha del archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces.
- Este instrumento debe ser reducido a escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

7.2. Con estos antecedentes el Director de Obras Municipales, previa verificación que el condominio cumple con las normas de la ley N° 19.573 y de su reglamento, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de los instrumentos de planificación territorial, y con las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, extenderá el certificado que declare al condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En dicho certificado se señalará la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Eliminado: C

- 7.3. Finalmente y de acuerdo con el artículo 11 de la ley N°19.537, el certificado que emita el Director de Obras Municipales debe archiversse con los planos del condominio.

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	24	

ESE/cga.

DISTRIBUCIÓN

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria 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. Jefes de División.
7. Sres. Jefes Departamento D.D.U.
8. Biblioteca MINVU.
9. Colegio de Arquitectos de Chile.
10. Cámara Chilena de la Construcción.
11. Asociación Chilena de Municipalidades.
12. Suscriptores O.G.U.C.
13. Mapoteca D.D.U.
14. Oficina de Partes D.D.U.