

CIRCULAR ORD. Nº 0076 /

MAT.: Adjunta pronunciamiento de la División Jurídica MINVU relacionado con la constitución de servidumbres de vista.

RASANTES; DISTANCIAMIENTOS; SERVIDUMBRES DE VISTA.

SANTIAGO, 30 de Enero de 1998

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. Frente a una consulta formulada por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la I Región, referente a la factibilidad de resolver el incumplimiento de los distanciamientos que deben existir específicamente entre la zona de escaleras de un edificio en altura y los deslindes prediales conforme a las normas establecidas en los incisos sexto y séptimo del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones mediante la constitución de servidumbres de vista, la División Jurídica de este Ministerio emitió su pronunciamiento mediante oficio N°0065 de 07 de Enero de 1998.
2. Por considerarlo de interés y con el propósito de uniformar criterios frente a la materia expuesta conducente a una acertada aplicación posterior de las normas, hemos estimado oportuno transcribir los aspectos más relevantes con la opinión de la División Jurídica.

“2.- Sobre el particular, debo señalar que el artículo 6.1.10. del D.S. N°47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que las edificaciones que componen un conjunto ubicado en un solo predio, deberán cumplir hacia los deslindes de las propiedades vecinas y hacia el eje de la calle o espacio público que enfrenta el predio, con las normas de superficies de rasantes y distanciamientos contenidos en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General.

Por su parte, el artículo 2.6.3. de ese mismo cuerpo reglamentario, establece que con el objeto de asegurar condiciones mínimas de asoleamiento y privacidad, tanto a los habitantes de las propiedades vecinas como a sus propios ocupantes, las edificaciones y sus salientes no podrán sobrepasar en ningún punto la superficie de rasante ni ubicarse a menor distancia de los deslindes que las que se indiquen en este artículo.

A continuación la norma señalada la forma de determinar la superficie de rasante y dispone una tabla de ángulos máximos de rasante para las diferentes regiones del país. En seguida, prescribe la forma como se deberá determinar el distanciamiento y la distancia mínima que deberá respetarse según sea fachada con o sin vano.

En el caso de fachada con vano, los pisos 1º y 2º deberán tener una distancia mínima de 3,0 m. y los pisos 3º y siguientes de 4,0 m.

3.- En el proyecto de construcción de consulta, la zona de escaleras del edificio en altura no cumple con el distanciamiento mínimo de 4,0 m. que se exige para la fachada con vano.

El propietario del predio, invocando el artículo 12 del Código Civil, que permite renunciar a los derechos conferidos por las leyes cuando éstos miren sólo el interés individual del renunciante, sostiene que las normas del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General al estar establecidas en utilidad de los particulares, pueden ser alteradas por mutuo consentimiento de ambos dueños colindantes, mediante la constitución de una servidumbre voluntaria de luz o de vista.

4.- En opinión de esta División, si bien, es cierto que las normas del mencionado artículo fueron dispuestas para asegurar condiciones mínimas de asoleamiento y privacidad a los habitantes de los predios colindantes como a los propios ocupantes, no es menos efectivo que **tales normas son de orden público y por consiguiente, son irrenunciables**. Estas normas, por lo tanto, no pueden ser alteradas por mutuo consentimiento de los dueños de ambos predios colindantes.”.

3. En mérito de lo expuesto precedentemente es posible concluir, que la zona de escaleras de un proyecto de construcción del edificio en altura debe cumplir con el distanciamiento mínimo dispuesto en los artículos 6.1.10. y 2.6.3. de la Ordenanza General, no pudiendo ser alterado por el otorgamiento de una servidumbre de vista.

Saluda atentamente a Ud.,

JAIME SILVA ARANCIBIA
Jefe División 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	25
26	27								

ESE/JCM/cga.

DISTRIBUCION

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. Gobiernos Regionales I a XII Región y R.M.
6. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
7. Sres. Jefes de Divisiones MINVU.
8. Sres. Jefes Departamento D.D.U.
10. Colegio de Arquitectos de Chile.
11. Cámara Chilena de la Construcción.
12. Asociación Chilena de Municipalidades.
13. Biblioteca MINVU.
14. Suscriptores O.G.U.C.
15. Mapoteca D.D.U.
16. Oficina de Partes D.D.U.