

CIRCULAR ORD. N° 157 /

MAT.: Ley N° 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, 10 – JULIO – 2003.

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCION.

En virtud de las facultades que otorga a esta División el Artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por consultas relativas a la vigencia de los procedimientos que deben observarse para acogerse a la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, señalados en la Circular Ord. 0052 de fecha 23.01.98 DDU 25, se emite la siguiente instrucción que reemplaza la citada Circular:

1. La Ley N° 19.537 en su artículo 48º deroga expresamente la ley N° 6.071, sobre Venta por Pisos o Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto definitivo se había fijado en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente hasta esa fecha por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169º del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. La misma Ley N° 19.537 en su artículo 47º deroga expresamente el párrafo 3º “De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal”, del Capítulo I del Título III del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110º a 115º, ambos inclusive y el artículo 166º de la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49º 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.

4. El inciso tercero del artículo 1º de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria establece que podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria consagrados en dicha Ley, **las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados**, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. De conformidad a lo preceptuado en el artículo 10º de la Ley N° 19.537 corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que todo condominio cumpla con las normas exigidas por dicha Ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.
6. Con el objeto de uniformar criterios en las Direcciones de Obras Municipales y las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se señalan a continuación los procedimientos, secuencia y los documentos que constituyen el expediente que se debe acompañar a la solicitud presentada ante el Director de Obras Municipales para obtener el Certificado que declare acogido a un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria:
 - 6.1 Los documentos que constituyen el expediente que solicite acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a las construcciones, terrenos con construcciones o a proyectos con construcción aprobados que se debe acompañar al Director de Obras Municipales son:
 - a) Los **planos del condominio** que, de acuerdo al artículo 11º de la ley N° 19.537, deben singularizar claramente cada una de las unidades que lo integran, como asimismo los sectores a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º de dicha Ley; 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.
 - b) El **primer Reglamento de Copropiedad** que, de acuerdo con el artículo 29º de la Ley N° 19.537 y al artículo 4º de su reglamento, 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.

- 6.2 Con estos antecedentes el Director de Obras Municipales, previa verificación que el condominio cumple con las normas de la ley N° 19.537 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, procederá a extender 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 de cada condominio. En el caso que no se haya cursado la recepción definitiva parcial o definitiva total de las obras de construcción de un condominio, dicho certificado deberá establecer prohibición de enajenar para las unidades que no cuenten con dicha recepción.

Tratándose de predios con proyectos de construcción aprobados, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 2º del Reglamento de la Ley N° 19.537, para autorizar la transferencia de las unidades enajenables éstos deben contar, a lo menos, con un certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que conste que no requiere obras de urbanización o que las obras de urbanización han sido ejecutadas o que éstas han sido garantizadas. En estos casos, para efectos de que se autorice la transferencia de las unidades enajenables, dicho certificado junto con el extiende el Director de Obras Municipales conforme al inciso segundo del artículo 10º de la Ley N° 19.537 que declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria y señale las unidades que sean enajenables permitirá transferir el dominio de dichas unidades. Sin perjuicio de lo cual y de conformidad a lo preceptuado en la disposición antes citada, atendido lo previsto en el artículo 9º de la Ley N° 19.537 el “certificado de urbanización garantizada” no permitirá efectuar la recepción definitiva de los edificios.

- 6.3 Finalmente y de acuerdo con el artículo 11º 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.,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE DE 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	26	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
38	39	40	42	43	44	45	48	50	51
52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
62	63	64	66	69	71	72	73	74	75
76	77	78	79	81	82	83	84	85	86
87	89	90	91	92	95	96	97	98	99
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	

LEBL/MRSch/ESE/OFJ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
4. Sres. Jefes de División MINVU
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo
6. Sres. Directores Regionales SERVIU
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c Seremi MINVU)
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c Seremi MINVU)
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c Seremi MINVU)
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente – GORE Metropolitano
11. Unidad de Patrimonio Urbano (U.P.U.) Subsecretaría MINVU
12. Sres. Jefes de Departamento, División de Desarrollo Urbano
13. Sres. Jefes de Departamento D. U. e I. Seremi MINVU Regiones I a XII y Metropolitana
14. Cámara Chilena de la Construcción
15. Colegio de Arquitectos de Chile
16. Asociación Chilena de Municipalidades
17. Biblioteca MINVU
18. Mapoteca D.D.U.
19. Oficina de Partes D.D.U.
20. Oficina de Partes MINVU