

CIRCULAR ORD. Nº **0258**

MAT.: Aplicación supletoria de plazos establecidos en la Ley 19.880.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; PLAZOS; APLICACIÓN SUPLETORIA DE LEY SOBRE BASES DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE RIGEN LOS ACTOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.

SANTIAGO, 18 MAYO 2006

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante consultas hechas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular sobre la aplicación en forma supletoria del artículo 24 de la Ley 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, para establecer el plazo que tienen las Direcciones de Obras Municipales en aquellas actuaciones en que no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones vigente, como lo es el caso del certificado que declara que un condominio se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria.

2. Cabe señalar que tanto la Ley Nº19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no establecen el plazo que deba cumplir el Director de Obras Municipales para extender el respectivo certificado que declara acogido un condominio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Sobre el particular, el artículo 11 de la Ley 19.537 señala que los planos del condominio deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y archivarse en una sección especial del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10 del mismo cuerpo legal.

3. Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece expresamente en su artículo 118 que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días para pronunciarse sobre los permisos de construcción y en los casos que la solicitud de permiso acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho plazo se reducirá a 15 días. Del mismo modo el inciso quinto del artículo 144 del señalado cuerpo legal, señala que lo dispuesto anteriormente será también aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.

4. Teniendo en consideración lo anterior, se solicitó un informe en derecho a la División Jurídica de este Ministerio, el cual es compartido por esta División, cuyas principales conclusiones se transcriben a continuación:

“...el artículo 3º de la Ley Nº19.880 dispone que constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus funciones. En tanto que el artículo 24 prescribe en su inciso tercero que los informes, dictámenes u otras actuaciones similares, deberán evacuarse dentro del plazo de 10 días, contado desde la petición de la diligencia. Dispone, además, en su artículo 1º que en caso de que la ley establezca procedimientos administrativos especiales, ella se aplicará con carácter supletoria.

Ahora bien cabe tener presente que la Ley Nº19.537 es una normativa de carácter especial que efectivamente no contempla un plazo para emitir el certificado a que se refiere el artículo 10 de la misma, a diferencia de lo que dispone en su artículo 38 respecto de la solicitud formulada por la asamblea de copropietarios para modificar o dejar sin efecto dicha declaración, caso en el cual tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse contado desde la fecha de la presentación de la misma.

En relación al carácter supletorio de las disposiciones de la Ley Nº19.880 cabe señalar que según la jurisprudencia administrativa la aplicación supletoria procederá en cuanto ella sea conciliable con la naturaleza del respectivo procedimiento especial, toda vez que el objetivo es solucionar los vacíos que éste presente, sin que pueda afectar o entorpecer el normal desarrollo de las etapas o mecanismos que dicho procedimiento contempla para el cumplimiento de la finalidad particular que le asigna la ley (dictámenes Nºs 33.255 de 2004 y 11.662 de 2006, de la Contraloría General de la República).

En consecuencia, en el caso en examen, a juicio de esta División, la aplicación del plazo indicado en el artículo 24 de la Ley Nº19.880 está supeditada a que sea conciliable con el procedimiento previsto para las actuaciones del Director de Obras Municipales, que se rige por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y por la Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades Nº18.695 y, además, con la finalidad particular que le asigna la Ley Nº19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

En relación a lo expresado debe hacerse presente que por regla general los Directores de Obras Municipales tienen un término de treinta días para pronunciarse respecto de las solicitudes que se le formulan, plazo que a juicio de esta División no podría verse reducido en aquellos casos en que la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad se formule conjuntamente con una gestión de aquellas que sí tienen un término reglado en la citada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, la aplicación de las normas de la Ley Nº19.880 no podría servir para soslayar las exigencias que la normativa especial establece para los condominios.”

5. De lo anteriormente expuesto, cabe concluir que cuando sólo se solicite el trámite para acoger un condominio al régimen de copropiedad el Director de Obras Municipales tendrá el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N°19.880 para el otorgamiento del certificado señalado en el artículo 10 de la Ley N° 19.537, siempre que se cumplan con las exigencias que la normativa establece para los condominios. Sin embargo, ello no es aplicable cuando la solicitud de dicho certificado se efectúa conjuntamente con otra solicitud o autorización de las cuales el Director de Obras Municipales sí tiene un término reglado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente.
6. Finalmente, es dable concluir que en aquellas actuaciones en que no exista un plazo reglado en la normativa vigente, es posible aplicar el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley 19.880, siempre que sea conciliable con el procedimiento del Director de Obras Municipales y que su aplicación no sirva para soslayar las exigencias que la normativa establece para cada actuación.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22(*)	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	48	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)
75	76	77	78	82	84	87	89	91	95
96	105	106	107	109	110	112	114	115	116
117	118	123	124	126	127	129	130	132	133
134	135	138	137	138	139	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
165	166	167	168	169	170	171			

(*) Véase Circular DDU N° 005 de 20.01.06.

OFJMSB

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra 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 MINVU.
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. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
12. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
13. Cámara Chilena de la Construcción.
14. Instituto 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.