

CIRCULAR ORD. N° 0389 /

MAT. : Estacionamientos en condominios tipo A y tipo B regidos por la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

DISPOSICIONES LEY N°19.537, COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTOS.

SANTIAGO, **02** MAYO 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha considerado necesario emitir la presente circular en lo relativo a los requisitos que deben cumplir los estacionamientos en los condominios tipo A y tipo B regidos por la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, ante consultas sobre la necesidad de clarificar los conceptos en la constitución de unidades de dominio exclusivo de ciertos estacionamientos.
2. Sobre el particular, para determinar los estacionamientos que pueden ser de dominio exclusivo y aquellos que sólo pueden ser de uso y goce exclusivo en los condominios tipo A y tipo B, es necesario tener presente las normas contenidas en el artículo 2° de la Ley N° 19.537.

La mencionada disposición define los condominios tipo A como "las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común", y los condominios 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 y terrenos de dominio común de todos ellos".

En el marco de las disposiciones generales, dicho artículo prescribe que los dos tipos de condominios no podrán estar emplazados en un mismo predio y que cuando la ley utiliza la expresión "unidades" es para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3. De conformidad con las disposiciones legales prescritas, es posible determinar que en los **condominios tipo A** los estacionamientos que constituyen unidades y sobre las cuales puede establecerse dominio exclusivo son:
 - a. Los estacionamientos construidos dentro del o los edificios que conforman las unidades de vivienda.
 - b. Los estacionamientos construidos fuera del o los edificios que conforman las unidades de vivienda, y que estén albergados por edificaciones que se constituyan como superficie edificada.

Sin embargo, los estacionamientos ubicados sobre la superficie de terreno de dominio común, pero fuera del o los edificios que conforman las unidades de vivienda y que no constituyan edificaciones que se configuren como superficie edificada, no son unidades en los términos empleados por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, toda vez que estarían ejecutados sobre un bien de dominio común que es el terreno. Por lo tanto no puede constituirse dominio exclusivo sobre ellos, pudiendo tan solo ser asignados en uso y goce exclusivo a un copropietario según lo establezca el Reglamento de Copropiedad.

4. En los **condominios tipo B**, los estacionamientos que constituyen unidades y sobre las cuales puede establecerse dominio exclusivo son :
 - a. Los estacionamientos situados dentro de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario.
 - b. Los estacionamientos emplazados fuera de los sitios de dominio exclusivo, si están singularizados como unidades en el plano respectivo puede constituirse sobre ellos dominio exclusivo, estén o no construidos. En estos casos se deberá cumplir con las disposiciones sobre la superficie predial establecida en el inciso segundo del artículo 8 de la ley 19.537.

En el caso que estén emplazados en terrenos de dominio común, sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo por las mismas razones invocadas para esta clase de estacionamientos al ser analizados en el condominio tipo A.


5. Por otra parte y en lo relativo a las exigencias de estacionamientos que debe cumplir cada condominio, el artículo 8 de la Ley N° 19.537, establece que en todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador, señalando que los estacionamientos que correspondan a dicha cuota mínima, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 de la citada ley y, en caso de **enajenación**, ésta sólo podrá hacerse en favor de **personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio.**

En cuanto a los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria definida por el plan regulador, éstos **serán de libre enajenación**.

En todo caso los **estacionamientos de visitas**, siempre tendrán el carácter de bienes comunes del condominio y por tanto **no serán enajenables**.

6. Se debe señalar, además, que de conformidad con el artículo 3º de la Ley 19.537, en el Reglamento de Copropiedad se deberá determinar el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, el que se fijará atendiendo al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Saluda atentamente a Ud.,


ORIANA FONCEA JIMÉNEZ
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	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	136	137	138	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	172	173	174	175	176
177	178	179	180	181	182	184	185	186	187
188	189	190	191	192	193	194	195	196	197
198	199	200	201	202	203				

(*) Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

OFJ/ CRR
DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU