

CIRCULAR ORD. N° 0177 /

MAT.: Ley N°19.537 Copropiedad Inmobiliaria.

**COPROPIEDAD INMOBILIARIA; SUBDIVISION
TERRENO.**

SANTIAGO, 6 de Marzo de 1998

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. La División de Desarrollo Urbano en cumplimiento al artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ha estimado conveniente transcribir aquellas partes del informe en derecho emitido por la División Jurídica de este Ministerio, relativo a la posibilidad de subdividir inmuebles acogido a la Ley N°6.071 sobre Propiedad Horizontal.

“2.- Con fecha 16 de Diciembre de 1997 se publicó en el Diario Oficial, la ley N°19.537, 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.

3.- La ley N°19.537 en el artículo 48 deroga expresamente la ley N°6.071, 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 169 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4.- Conforme al artículo 49 de la ley N°19.537, ella se aplica a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley N°6.071, de Propiedad Horizontal, con anterioridad a su vigencia, excepto en lo relativo al cambio de destino de las unidades, a la proporción o porcentaje que a cada propietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes y a derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común legalmente constituidos, sin perjuicio que por acuerdo unánime los copropietarios resuelvan que también estas materias quedarán regidas por la nueva legislación.

5.- Lo expuesto hasta ahora lleva a una primera conclusión cual es que el caso en consulta debe resolverse teniendo presente la Ley N°19.537, desde el momento que la ley N°6.071 hoy en día se encuentra derogada y la materia en análisis no dice relación con las situaciones de excepción que se han consignado, como quiera que en la especie se trata de subdividir el predio en que se encuentra construido el condominio de manera de segregar del terreno de mayor extensión un lote en que se encontraba edificada una construcción desde el momento que se solicitó el permiso municipal para edificar el condominio, oportunidad en que se planteó mantenerla en el predio y destinarla a casa-club del mismo.

6.- La ley N°19.537 no contiene entre sus disposiciones una norma que prohíba subdividir el terreno en que se encuentra construido un condominio, como sí la contenía la ley N°6.071 cuyo artículo 60 inciso primero disponía expresamente que mientras existiera el edificio, ninguno de los propietarios podía pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes, lo que lleva a una segunda conclusión cual es que no existiría impedimento por esta causa para que los copropietarios pidieran a la Dirección de Obras Municipales permiso para subdividir el terreno.

7.- La conclusión anterior no se ve alterada por lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 14 de la ley N°19.537, en orden a que los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2° de dicha ley, entre ellos los terrenos de dominio común, no pueden dejar de ser comunes mientras mantengan las características que determina su clasificación en estas categorías, toda vez que la clasificación del terreno como bien común en el caso en informe tuvo su origen en la aplicación de la ley N°6.071 que no categorizaba los bienes de dominio común como lo hace la actual ley N°19.537 de manera que el terreno era siempre un bien común cuya división, como se ha expresado, estaba siempre prohibida por la ley mientras existiera la edificación acogida a la copropiedad.

8.- La posibilidad de subdividir el terreno en que se encuentra emplazado el condominio en informe se ve confirmada por otra parte si se considera que tal subdivisión tendrá por objeto enajenar el terreno que se segregará del resto del terreno común, circunstancia que hace aplicable a su respecto lo dispuesto en el artículo 14 inciso tercero de la ley N°19.537 que señala que pueden enajenarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común mencionados en las letras a), b) y c), entre ellos el terreno común, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras, esto es, dejen de ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, no sean de aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo y no colinden con un unidad del condominio.”.

“9.- A mayor abundamiento debe tenerse presente el artículo 17 de la ley N°19.537 que prescribe que todo lo concerniente a la administración del condominio debe ser resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea y agrega en el inciso quinto número 4 que debe tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea la enajenación de bienes de dominio común, con lo que reconoce una vez más que los bienes de dominio común pueden ser objeto de enajenación.

10. Finalmente debe también traerse a colación el número 6 del inciso quinto del artículo 17 de la ley N°19.537 que reconoce que puede solicitarse a la Dirección de Obras Municipales que modifique la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, lo que procedería en el caso en informe, debiendo tratarse la materia en se-

sión extraordinaria, conforme a lo prescrito, en el artículo 19 inciso tercero de la ley N°19.537, esto es, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y adoptarse el acuerdo respectivo con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

11.- En conclusión, y de acuerdo a los preceptos legales que se citan como fundamento, en opinión de esta División sería legalmente procedente la subdivisión del terreno en que se encuentra emplazado el condominio a que alude la consulta, trámite que, luego de adoptarse el acuerdo respectivo con los quórum que señala la ley, conforme a lo prescrito en el artículo 38 de la ley N°19.537 en la práctica debe materializarse requiriendo de la Dirección de Obras Municipales que modifique la declaratoria que acogió el condominio al régimen de copropiedad, de manera de proceder luego a segregar el paño de terreno que interesa del resto del condominio, terreno respecto del cual, conforme a lo prescrito en el artículo 38 inciso segundo de la misma ley se formará una comunidad entre los copropietarios que se registrará por las normas del derecho común y hará factible su enajenación.”.

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	28	29	30	31				

ESE/MBH/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. Gobernadores 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.
9. Colegio de Arquitectos de Chile.
10. Cámara Chilena de la Construcción.
11. Asociación Chilena de Municipalidades.
12. Biblioteca MINVU.
13. Suscriptores O.G.U.C.
14. Mapoteca D.D.U.
15. Oficina de Partes D.D.U.