



DPH/FSV/024

CIRCULAR N° 027

**MAT. ACLARA SITUACIÓN DE COMUNIDAD PROPIETARIA DE INMUEBLE AFECTADO POR TERREMOTO DEL 27 DE FEBRERO DE 2010.**

SANTIAGO, 25 Mayo 2010

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

Se emite la presente Circular con el objeto de uniformar los procedimientos para la postulación a subsidios que tengan por objeto reconstruir viviendas emplazadas en inmuebles que pertenecen a una comunidad hereditaria, en el marco de los llamados a postulación en condiciones especiales para proyectos de construcción del Programa Fondo Solidario de Vivienda, efectuados dentro del Plan "CHILE UNIDO RECONSTRUYE MEJOR", por Resolución Exenta N° 2.186, de este Ministerio, de fecha 9 de Abril de 2010.

A este respecto es necesario precisar lo siguiente:

**1. En relación a la comunidad :**

- 1.1. Es el derecho de propiedad de dos o más personas sobre una sola y misma cosa, sin dividir, en una parte ideal.
- 1.2. Los derechos de cada uno de los comuneros sobre la cosa común son los siguientes de acuerdo a las normas del Código Civil:
  - 1.2.1. Cualquiera de los comuneros tiene derecho a oponerse a los actos administrativos de otro, mientras no se hayan producido los efectos legales o esté pendiente su ejecución.
  - 1.2.2. Ninguno de los comuneros podrá hacer modificaciones en los inmuebles que pertenecen a la comunidad sin el consentimiento de los otros.
  - 1.2.3. Es decir, cada uno de los comuneros es propietario de una parte ideal de la cosa común, por su cuenta e interés y no representa a los demás, por lo tanto, no puede hacer nada en el inmueble de la comunidad sin el consentimiento de los otros.

**2. En relación con la calidad de heredero y sus facultades:**

- 2.1. De acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil sobre la calidad de heredero, ésta se adquiere al momento del fallecimiento del causante al igual que la posesión legal



de la herencia, sin embargo, esta posesión no habilita a los herederos para disponer del inmueble. Para esto debe inscribirse el decreto judicial o la resolución administrativa que otorgue la posesión efectiva, y efectuarse la inscripción especial de herencia.

- 2.2. En caso de indivisión, una vez realizada la inscripción del documento que otorga la posesión efectiva de la herencia y la inscripción especial de herencia, bastaría con el consentimiento de los demás herederos, otorgado a través de documentos fidedignos, para realizar innovaciones al inmueble.
- 2.3. En caso de partición, se pone término a la comunidad pasando el comunero que se le adjudique, a ser dueño único y exclusivo del inmueble.

Por consiguiente, en caso de sucesiones hereditarias, para postular a este llamado el comunero de un inmueble damnificado por el terremoto deberá presentar los siguientes documentos:

1. Autorización de los otros comuneros firmada ante notario; y
2. Copia de la inscripción del decreto judicial o de la resolución administrativa que otorgue la posesión efectiva de la herencia y de la inscripción especial de herencia.

Es del caso mencionar las siguientes precisiones, respecto a lo exigido en el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda:

- En la postulación, respecto a lo señalado en su artículo 30, en cuanto a que debe acompañarse la copia de la inscripción de dominio a nombre del postulante, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años, dicha inscripción deberá estar a nombre de todos los comuneros.
- En cuanto a los artículos a cuenta del subsidio para financiar la ejecución física de las obras, a que se refiere el artículo 53, en que exige que el terreno en el que se emplazará la vivienda respectiva, estará afecto a prohibición de enajenar a favor del SERVIU, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, deberán concurrir a su constitución todos los comuneros.
- Para el pago del subsidio según lo establecido en los artículos 55 y 70:
  - La constitución de prohibición de enajenar a favor del SERVIU, durante 5 años, o 15 años en el caso de haber obtenido subsidio a la localización, contados desde la fecha de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, deberá ser firmada por todos los comuneros.



- La copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, otorgada por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia a favor de todos los comuneros, en que conste la prohibición antedicha.

- Si alguno de los comuneros quiere postular posteriormente a alguno de los programas habitacionales para obtener una vivienda, deberá acreditar que ha cedido los derechos que le corresponden en la comunidad.

En mérito a lo anterior agradeceré proceder según lo indicado, canalizando cualquier consulta al respecto a través de la División de Política Habitacional de este Ministerio.

Saluda atentamente a Ud.



ANDRÉS IACOBELLI DEL RÍO  
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MUM/GP/1101/2014

Distribución:

- Gabinete Ministra
- Subsecretaría
- División Jurídica
- División Técnica, de Estudio y Fomento Habitacional
- División de Desarrollo Urbano
- Comité de Reconstrucción
- División Informática
- SIAC
- Directores SERVIU (Todas las regiones)
- SEREMI (Todas las regiones)
- Coordinadores Regionales FSV (Todas las regiones)
- Jefe OCHH (todas las regiones)
- División de Política Habitacional
- Departamento de Atención a Grupos Vulnerables
- Ley de Transparencia Art. 7/g
- Oficina de partes