

DDU 403

CIRCULAR ORD. N° 0125 /

MAT.: Artículo 2°, de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad Inmobiliaria. Bienes Comunes Edificados.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

SANTIAGO, 27 FEB. 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1° bis de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y ante diversas interpretaciones sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar si las redes ubicadas al interior de las unidades de una edificación colectiva que se encuentra acogida a régimen de copropiedad inmobiliaria, tales como instalaciones de agua potable o alcantarillado, de electricidad o gas, entre otras, corresponden o no a bienes de dominio común.

Adicionalmente, se requiere precisar respecto a la obligación por parte de los propietarios, de contar con la autorización de la comunidad de copropietarios para la ejecución de obras, por ejemplo, originadas por el aumento de la dotación de servicios sanitarios, en inmuebles acogidos a régimen de copropiedad.

2. En primera instancia, cabe recordar que el **artículo 2°**, numeral 3, letra a) de la Ley N° 19.537, dispone que corresponderán a bienes de dominio común *"Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como (...) cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, (...), así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;"*. (El subrayado es nuestro).

Por su parte, la letra b) del numeral y artículo precitados, dispone que se entenderán también dentro de los bienes de dominio común *"Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo..."*.

3. Luego, una interpretación armónica de las definiciones reseñadas en el numeral precedente, permitiría colegir que las redes que componen las instalaciones de un edificio –que deben considerarse como bienes de dominio común– comprenden tanto las redes que se despliegan al interior del condominio, al interior del edificio e incluso al interior de las unidades ya sea contenidas en cavidades, en ductos o shaft, empotradas en muros, losas u otros elementos estructurales; aquellas que se encuentran a la vista como ocurre en el caso de algunos recintos de uso común como salas de calderas o de grupos electrógenos, o aquellas que quedan ocultas por cielos falsos, entre diversas soluciones posibles.

4. No obstante lo anterior, esta División entiende que los accesorios o dispositivos que permiten el funcionamiento de las redes descritas anteriormente –al interior de las unidades– tales como tableros eléctricos de fuerza o alumbrado con sus respectivos dispositivos, enchufes, interruptores, cajas de derivación, alarmas, llaves de paso, artefactos sanitarios, grifería, equipos calefactores individuales, entre otros, no corresponderían a las redes que forman parte de los bienes comunes, a excepción de aquellos ubicados directamente en recintos de uso común, como por ejemplo al interior de una Sala Multiuso o de una Conserjería.
5. Por su parte, el **artículo 13** de la Ley N° 19.537 dispone en su inciso primero que *"Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia."*, y prescribe en su inciso tercero que *"El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales."*
6. Por consiguiente, en opinión de esta División, es posible concluir que tratándose de la realización de nuevas conexiones y empalmes que impliquen la intervención de las redes de agua potable y alcantarillado, correspondientes a bienes de dominio común, que eventualmente podrían impactar, por ejemplo, en el dimensionamiento del diámetro de las cañerías o en la presión en las redes de distribución, entre otros aspectos, se requeriría la autorización de la comunidad de copropietarios.

Saluda atentamente a Ud.,

JAV / PCC / RLP / JPB
910 (55-1) / 1637 (165-4) / 2006 (132-1)
Artículo 2° Ley N° 19.537.


PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a 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. 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. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.