GOBIERNO DE CHILE
MINVU

DDU – ESPECÍFICA Nº 18 / 2008

CIRCULAR ORD. Nº 0521 /

MAT.: Estacionamientos, en condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTOS.

SANTIAGO, 25 JUN 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se han efectuado presentaciones a esta División, en relación a las instrucciones impartidas en la Circular Ord. Nº 0389, **DDU 204**, de fecha 02.05.2008, respecto a la correcta aplicación de la constitución de dominio exclusivo de los estacionamientos en un condominio Tipo A acogido a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, ubicados sobre la superficie del terreno, estén cubiertos o no.

   Se argumenta que el artículo 3º de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria señala que, el derecho de cada unidad sobre los bienes comunes se determina en el Reglamento, atendiéndose para fijarlo, al avalúo fiscal; y que a su vez, con las modificaciones incorporadas a partir de los nuevos conceptos de construcciones de pavimentos, - introducidos por la Ley Nº 20.033, Ley de Rentas Municipales II (D.O. 01.07.05) -, que de acuerdo a la definición de la materialidad del pavimento de un estacionamiento, éste es susceptible de avalúo fiscal.

   De este modo se postula que es posible fijar el avalúo de los estacionamientos que forman parte de un condominio y que se encuentran en nivel de primer piso, siempre que éstos hayan sido definidos en el proyecto y se haya determinado su materialidad en base a algún tipo de pavimento.

   Por otra parte se indica que, la condición de unidad de un estacionamiento se define e identifica fundamentalmente por su destino o uso, siendo suficiente para ello determinar un tipo especial de pavimento, demarcaciones mediante solerillas, pinturas, elementos ornamentales u otros de similares características, permitiendo por este sólo hecho constituirse como unidad.

2. Sobre el primer tema planteado, y de conformidad al Decreto 1456 de fecha 19.01.06, Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley Nº 17.235, sobre impuesto territorial, que determina entre otros temas, las condiciones de los avalúos de los bienes raíces no agrícolas dentro del contexto que les compete no existe definición sobre el concepto de unidad de estacionamiento, siendo esta última, materia de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento.

3. Por otra parte, respecto de la constitución de **dominio exclusivo** sobre **estacionamientos** en un **condominio tipo B**, cumplo con señalar que, -tal como se indica en la Circular **DDU 204**-, no existen exigencias especiales respecto de las características de materialidad que éstos deben cumplir, es decir que podrán estar o no incorporados dentro de una edificación, o estar limitados por un tipo especial de pavimentos, demarcaciones mediante solerillas, pinturas, elementos ornamentales u otros de similares características, permitiendo por este sólo hecho constituirse como **unidad**.

4. En el caso de los **condominios tipo A,** sólo los estacionamientos construidos dentro de una edificación constituyen unidades, sobre las cuales puede establecerse **dominio exclusivo**.

   En efecto, los estacionamientos de los condominios tipo A, ubicados sobre la superficie de terreno de dominio común, pero fuera de una edificación, no pueden constituirse como unidades, toda vez que forman parte de un **bien de dominio común** que es el terreno.

   Lo anterior, toda vez que los condominios tipo A están constituidos por edificaciones y por obras de pavimentación y áreas verdes, correspondientes estas últimas a obras interiores de carácter colectivo de dominio común.

5. Sin perjuicio de lo antes señalado, cumplo con hacer presente que de conformidad a la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, no existe limitación alguna que restrinja el emplazamiento sobre el terreno común de estacionamientos asignados en uso y goce, aspecto que tiene igual tratamiento tanto en los condominios tipo A, como en los condominios tipo B.

6. Finalmente es preciso informar que la Ley 19.537 fija para los condominios tipo A y tipo B, las condiciones que deben cumplirse para constituir unidades de dominio exclusivo, por lo cual, se reitera lo instruido en la Circular Ord. Nº 0389, **DDU 204**, de fecha 02.05.2008 y se deja sin efecto la Circular DDU-Específica Nº 30 de fecha 23.05.07.

Saluda atentamente a UD.,

LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ/ MEB/ CRR

1057/(22-5); 1085/(23-5)
Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, estacionamientos.

DISTRIBUCIÓN.
1. Sra. Ministro 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 y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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. Cruz & Valdovinos Arquitectura Diseño (losarquitectos@gmail.com)
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU