

DDU – ESPECÍFICA Nº 22 / 2008

CIRCULAR ORD. Nº 0554 /

MAT.: Aplicación de las disposiciones del artículo 1º transitorio de la Ley Nº 20.168 que modificó la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ARTÍCULO 1º
TRANSITORIO DE LA LEY 20.168.**

SANTIAGO,

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha considerado necesario emitir la presente circular en lo relativo a las exigencias que la legislación vigente establece para la subdivisión de los condominios de viviendas sociales acogidos a la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, específicamente con la procedencia de convocar a la asamblea de copropietarios y certificación de las firmas por un ministro de fe.
2. Sobre esta materia, esta División solicitó a la División Jurídica de este Ministerio un informe jurídico, el cual esta División comparte, transcribiendo a continuación sus principales contenidos:
 - "2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 1º transitorio de la Ley Nº 20.168 que modificó la Ley Nº 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, faculta a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales conforme a lo dispuesto en la letra h) del artículo único de aquélla, la cual incorpora al artículo 39 de la Ley 19.537 dos requisitos para que los condominios de viviendas sociales puedan ser considerados como tales, esto es, que no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas y que se trate de conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.
3. Agrega el artículo 1º transitorio que para tales efectos, los copropietarios que presenten el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de tres años contados desde el 14 de febrero de 2007, fecha de publicación de dicha ley, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios, de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común. A continuación prescribe que el Director de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre la

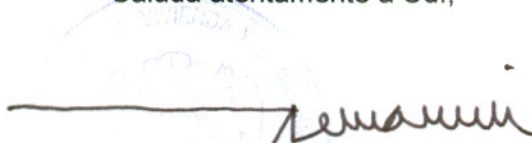
procedencia de la solicitud y presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá constar en un plano.

4. Dispone en el inciso cuarto del citado precepto, que la propuesta del Director de Obras Municipales se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representan a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El inciso siguiente establece que una vez aprobada por los copropietarios, el Director de Obras Municipales dictará una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con el plano respectivo.
5. En relación a la norma antes referida, concretamente sobre la necesidad de convocar a la asamblea de copropietarios, se advierte que el procedimiento especial contenido en el artículo 1º transitorio no contempla tal requisito aunque conforme a lo dispuesto en el artículo 17 inciso cuarto de la Ley 19.537 las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrá tratarse los temas incluidos en la citación.
6. Al respecto consta en la historia de la Ley Nº 20.168 que su propósito era establecer un procedimiento simple que permitiera llevar a cabo la división del condominio. En tal sentido el segundo informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, de 16 de mayo de 2006, señala lo siguiente: *"A fin de asignar un rol activo a los municipios en torno a esta materia, se consideró pertinente encomendar a las Direcciones de Obras Municipales la elaboración de la propuesta de la subdivisión que deberá ser presentada a los copropietarios. Del mismo modo, hubo consenso para facilitar su aprobación por parte de estos últimos, mediante un procedimiento simple en virtud del cual sea suficiente reunir las firmas de los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en los condominios, sin que para ello sea necesario celebrar una asamblea extraordinaria, lo que guarda la debida correspondencia con el procedimiento de consulta establecido en el inciso sexto del artículo 17. Finalmente, se hizo notar que la exigencia de un porcentaje alto de aprobación haría innecesario contemplar un mecanismo de reclamo en favor de los copropietarios que se opongan a la propuesta de subdivisión, ya que, en definitiva podría dilatar el proceso."*
7. De ahí entonces que en la situación en análisis, por tratarse de un procedimiento especial y transitorio, destinado a agilizar la administración de los condominios, se estima suficiente llevar a cabo una consulta por escrito a los copropietarios que sea firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18 de la Ley 19.537 y que sea acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. Sin embargo, como el procedimiento reglado en el artículo 1º transitorio no contempla una remisión expresa al citado artículo 17 de la Ley

Nº 19.537 podría estimarse que no rige en este caso la limitación establecida en el inciso final que impide renovar la consulta antes de seis meses si ella fuere rechazada.

8. Con todo, se hace presente que las normas generales y permanentes del citado artículo 17 de la Ley 19.537 exigen que se lleve a cabo una sesión extraordinaria cuando se trate de modificaciones del Reglamento de Copropiedad en los casos en que se alteren los derechos en el condominio.
9. Por último, en cuanto a la necesidad de certificar las firmas cabe señalar que el artículo transitorio no exige esa formalidad, pero en todo caso según el artículo 46 bis de la Ley 19.537 la exigencia de que un Ministro de Fe intervenga en las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de dicha ley, se entenderá cumplida si participa en ellas, en tal carácter, el secretario municipal respectivo o el oficial del registro civil competente.”.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO



OFJ/MEB/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 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