

DDU – ESPECÍFICA N° 30 / 2007

0428

CIRCULAR ORD. N° _____ /

ANT.: Correo electrónico de fecha 11.04.2007.

MAT.: Informa factibilidad de enrolar estacionamientos, en condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTOS.

SANTIAGO, 23 MAY 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División la consulta de un particular, solicitando se aclare si es factible constituir dominio exclusivo de los estacionamientos en un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ubicados sobre la superficie del terreno estén cubiertos o no.
Sobre el particular el recurrente señala, que el Director de Obras Municipales, les ha señalado que en su opinión estos estacionamientos sólo podrían ser asignados en uso y goce exclusivo, amparándose en la Circular N° 0585 de fecha 30.11.2001 DDU 95.
2. Al respecto es preciso señalar que, ni la Ley N° 19.537 o su reglamento, D. S. N° 46 V. y U. de fecha 31.03.1998, contienen alguna restricción para la enajenación de los estacionamientos ubicados en la superficie del terreno, ya sean cubiertos o descubiertos.
En el inciso segundo del artículo 1 de la Ley 19.537 se indica que los estacionamientos de un condominio forman parte de los inmuebles sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, no señalando condicionantes que establezcan si deben ser techados o si deben contar o no con una superficie edificada. Por otra parte, en la definición de "bienes de dominio común" del artículo 2 de la misma Ley, no se menciona en ninguna de las 5 categorías consultadas, que los estacionamientos cubiertos o descubiertos emplazados en la superficie deban corresponder a tales bienes.
3. A su vez, el artículo 8° de la Ley N° 19.537 indica que: "En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el Plan Regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y , en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse a favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota

mínima obligatoria serán de libre enajenación. En el caso de existir estacionamientos de visita éstos tendrán el carácter de bienes comunes.”.

4. Por tanto, a la luz de lo anterior, se entiende que la enajenación de estacionamientos, es perfectamente aplicable a un condominio tipo A y tipo B, por cuanto los artículos antes mencionados no indican si estos deban ser cubiertos o no, contar con superficie construida o características de emplazamiento, solamente los considera como **unidades** sobre las cuales es posible constituir “**dominio exclusivo**”, con la única salvedad de que los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria definida por el Plan Regulador sólo podrán enajenarse a favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio, sin embargo los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.
5. Finalmente es preciso informar que, la Circular N° 0585 DDU 95 de fecha 30.11.2001 trata materias distintas a las planteadas en esta consulta.

Saluda atentamente a Ud.,



OFJ/CRR
814/(17-9)

Art. 1, 2 y 8 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