

CIRCULAR ORD. N° 03

**MAT.:** Sobre la exigencia contenida en el inciso primero del artículo 59 de la Ley N°21.442, en lo referido a que todo condominio cuente con acceso directo a un bien nacional de uso público.

SANTIAGO, 18 MAY 2023

**DE :** SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS  
**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, que faculta a esta Secretaría Ejecutiva para impartir instrucciones sobre la aplicación de la normas de dicha ley y sus reglamentos, y atendiendo a diversas consultas y solicitudes de pronunciamiento, recibidas tanto por la División de Desarrollo Urbano como por la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se estimó necesario emanar la presente circular con el objeto de precisar aspectos relativos a la exigencia contenida en el inciso segundo del artículo 59 de la Ley N°21.442, referida a que todo condominio cuente con acceso directo a un bien nacional de uso público.
2. El inciso segundo del artículo 59 de la Ley N°21.442 establece que "El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público", constituyéndose esta regla en un requisito expreso y exigible a los predios o terrenos que se desean acoger al citado régimen de copropiedad inmobiliaria.
3. Como cuestión previa y según se desprende de lo establecido en los artículos 24, 59 y 60 de la Ley N°21.442, entre otros artículos relacionados, es dable advertir que los condominios tendrían como requisito la exigencia acceder directamente a un bien nacional de uso público para los efectos de permitir el ingreso a los copropietarios y demás ocupantes del condominio, además de permitir el ingreso a los vehículos y bicicletas hacia los respectivos estacionamientos que todo condominio debe tener, sin perjuicio que se trate de unidades o bienes comunes del condominio y con las excepciones que corresponda; debiendo considerarse en este ingreso, también a los vehículos de emergencia. Razón por la cual resulta coherente e imperioso que este bien nacional de uso público, como regla general, admita funcional y jurídicamente, no solo la circulación de personas sino también la circulación de los vehículos antes descritos; siendo la calle, como así lo reconoce el artículo 589 del Código Civil, este bien nacional de uso público por antonomasia, el cual efectivamente, según su definición y la función que cumple, permite la circulación de personas a través de la vereda en la correspondiente acera, como la circulación de vehículos motorizados y no motorizados, a través de la calzada.

Al respecto, los términos antes expresados, deben ser considerados conforme señala el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; el cual define el término "calle" como vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público. Esto, en tanto que define a los términos "calzada" como parte de una vía destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados; en tanto que "vereda" lo define como parte pavimentada de la acera; debiendo entenderse este último término, según este mismo artículo, como parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

Excepcionalmente, cuando se trate de proyectos de viviendas emplazados en el área rural cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la citada Ley General, esta regla analizada será igualmente aplicable, casos en los cuales este bien nacional de uso público,

atendido el análisis antes efectuado, podrá corresponder indistintamente a una "calle" o un "camino público"; debiendo considerarse esta última expresión conforme la define el artículo 24 del Decreto con Fuerza de Ley N° 850, de 1998, del Ministerio de Obras Públicas.

4. Atendido lo anterior, cuando el artículo 59 antes citado establece como requisito de emplazamiento a los condominios el acceder directamente a través de un bien nacional de uso público, alude directamente y como regla general, a la calle como dicho bien nacional; debiendo advertirse que esta exigencia tendría además por objeto cautelar que los condominios cuenten de forma permanente con un acceso que les permita a los copropietarios, demás ocupantes y sus respectivos vehículos, como a los vehículos de emergencia, incorporarse directamente a la red de vías públicas destinadas a la circulación de peatones y vehículos de la respectiva ciudad o localidad; requisito funcional y jurídico que se ve dificultado o impedido tratándose de otro tipo de bienes nacionales de uso público, como podría ser el caso de áreas verdes, plazas, o playas de mar, cuya definición y función son distintas a las de una calle.
5. Igualmente, cabe tener presente que lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de la Ley N°21.442 se relaciona directamente con la regla que establece a su vez el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que indica que los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la citada Ley General, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente; disposición que se encuentra reglamentada en el artículo 2.3.6. de la citada Ordenanza General cuyo inciso primero detalla, en lo que interesa a este respecto, que en zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.

Así, es dable advertir que los terrenos, predios o lotes provenientes de subdivisiones y loteos, tienen análoga exigencia a la señalada en el artículo 59 de la Ley N°21.442, exigencia que, como ya se señaló, tendría como propósito asegurar que tales terrenos, predios o lotes se incorporen directamente a la red de vías públicas destinadas a la circulación de peatones y vehículos, motorizados y no motorizados, de la respectiva ciudad o localidad.

Saluda atentamente a Usted,

  
**DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO**  
Secretaría Ejecutiva de Condominios  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

  
Ministerio de  
Vivienda y  
Urbanismo  
Gobierno de Chile

  
**SEC**  
Secretaría  
Ejecutiva de  
Condominios

  
VBS / PMS / SFB / RLP

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización

11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH.
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Archivo O.O.U.
29. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
30. Oficina de partes D.D.U.
31. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra