

MAT.: Imparte nuevas instrucciones sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 59 de la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en relación con la exigencia de que el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público.

SANTIAGO, 07 ENE 2023

**DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención a diversas consultas recibidas, se ha estimado necesario impartir nuevas instrucciones sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 59 de la citada Ley, en relación con la exigencia de que el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público.

1. Regla general y alcances.

De conformidad al inciso segundo del artículo 59 de la Ley N°21.442, de 2022, el *“El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.”*. La exigencia descrita constituye un requisito expreso aplicable a todos los predios o terrenos que soliciten acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, respecto del cual cabe precisar los siguientes alcances:

- i) Según se desprende de su tenor literal, la disposición regula una exigencia central, esto es, que el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público, así como las formas en que puede materializarse dicho acceso respecto de las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, esto es, de forma directa o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

- ii) Por su parte, de la lectura armónica de los artículos 59 y 60 de la Ley N°21.442, de 2022, se advierte que la mentada exigencia tiene por objeto cautelar el ingreso peatonal y vehicular de los copropietarios y demás ocupantes al condominio, así como el ingreso de vehículos de emergencia. Por lo anterior, a juicio de esta Secretaría, 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 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 autonomía, el cual 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.
- iii) Seguidamente, y en relación con la calidad de bien nacional de uso público de las calles, cabe hacer presente que de conformidad al artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, una vez recepcionadas las obras de urbanización por la Dirección de Obras Municipales, las calles contempladas como tales en el proyecto, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso públicos. Asimismo, y en cuanto a los términos "calle", "calzada" y "vereda", deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- iv) Atendido lo anterior, cuando el inciso segundo del 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 tiene 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.
- v) Finalmente, y de conformidad a lo previsto en el artículo 48 inciso primero de la Ley N°21.442, de 2022, deberá cumplirse con la señalada exigencia al momento de solicitar a la competente Dirección de Obras Municipales acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad al inciso quinto del mismo artículo, si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley, por lo que, en tal hipótesis, el proyecto deberá cumplir con la señalada exigencia al momento de solicitar el permiso de edificación ante la competente Dirección de Obras Municipales.

2. Situación de los loteos con construcción simultánea.

Con la finalidad de permitir que obtengan el respectivo permiso proyectos de loteo con construcción simultánea en que la vialidad o circulación que enfrentarán los condominios proyectados sólo adquirirá el carácter de bien nacional de uso público (calle), una vez recepcionadas definitivamente las respectivas obras de urbanización; y, en el marco de la verificación normativa que la Dirección de Obras Municipales competente debe realizar de la solicitud de permiso, cuando el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, de conformidad a lo previsto en el inciso quinto del artículo 48, deberá estarse a las siguientes instrucciones:

- i) El predio de origen, en el que se proyecta el loteo con construcción simultánea, sí debe tener acceso a un bien nacional de uso público (una vía existente) y no debe tener pendiente la urbanización si es que dicho predio se originó en un loteo o en una división afecta, conforme al criterio contenido en la Circular Ord. N° 0390 del 03.05.2007, DDU-Específica N° 22/2004 que señala que no es posible dividir un lote resultante mientras no se haya perfeccionado el procedimiento del cual este se origina, es decir, mientras no hayan ejecutado las obras de urbanización correspondientes.
- ii) Que conforme a las instrucciones impartidas en su momento por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio mediante la Circular Ord. N° 0362 del 04.06.2010, DDU-Específica N° 20/2010, para efectos de la anterior Ley de Copropiedad (Ley N° 19.537) -cuyos criterios entiende esta Secretaría son plenamente aplicables a la Ley N° 21.422-, no es posible que un loteo sea acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, puesto que es incompatible la división del suelo con la obligación de que los condominios solo se puedan aprobar en un solo predio. No obstante, agrega dicha Circular, ello no obsta a que sí se puedan acoger el régimen de Copropiedad Inmobiliaria las edificaciones que en dichos sitios resultantes se proyecten como parte del loteo con construcción simultánea (con un permiso de loteo y un permiso de edificación emitidos simultáneamente).
- iii) En la hipótesis descrita, y para el sólo efecto de que la Dirección de Obras Municipales competente conceda el permiso respectivo, esta Secretaría es de la opinión que resulta plenamente aplicable la regla establecida en 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.

iv) En este sentido, cabe hacer presente que de conformidad al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo pertinente, se entiende por construcción simultánea las “*obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta*”. De este modo, entendemos que lo instruido en el numeral anterior, guarda coherencia con la definición de construcción simultánea que dispone la citada Ordenanza General y que, por lo tanto, para efectos del otorgamiento del respectivo permiso de edificación la Dirección de Obras Municipales se encuentra facultada para otorgarlo (un solo permiso) en los predios resultantes del loteo, aun cuando accedan por una vía proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular, pues entender lo contrario, significaría inhibir la posibilidad de desarrollar una tipología de proyecto consagrado en la normativa vigente como es el caso del loteo con construcción simultánea.

3. Disposiciones finales.

i) Déjese sin efecto la Circular Ord. N°03, de 18 de mayo de 2023, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.



VBS / JAV / PMU / FRRV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Jefes de División MINVU
6. Sr. Coordinador Nacional SIAC MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales Servicios de Vivienda y Urbanización
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Cámara Chilena de la Construcción
12. Asociación Chilena de Municipalidades
13. Oficina de partes y archivo.