

CIRCULAR ORD. N° 05

MAT.: Sobre el emplazamiento de los condominios según la Ley N°21.442 que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

SANTIAGO, 25 SEP 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 sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de precisar aspectos relativos al emplazamiento de los condominios, en atención a las consideraciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
2. El artículo 1° de la Ley N°21.442, en su letra B. "Emplazamiento de los condominios", establece que:

*"Los condominios pueden estar emplazados en el **área urbana** y, **excepcionalmente**, en el **área rural**, cuando se trate de **proyectos de viviendas** cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.*

Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley".

3. De lo anterior, se desprende que los inmuebles que pudieren acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria deben estar emplazados en:

i) Área urbana:

De acuerdo a la definición contenida en el artículo 1.1.2. del Decreto N°47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), área urbana debe comprenderse como la "superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial". A su vez, límite urbano es definido como la "línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidos en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal".

ii) Excepcionalmente en el área rural, tratándose de proyectos de viviendas autorizados conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

De acuerdo a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, área rural se define como el "territorio ubicado fuera del límite urbano".

Por otro lado, el artículo 55° del Decreto N°458/1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), indica:

“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.”

En relación con lo dispuesto no obstante la prohibición dispuesta en el inciso primero del artículo 55° de la LGUC, fuera de los límites urbanos excepcionalmente es posible levantar determinadas construcciones, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias fijadas por tal precepto y en su reglamentación. Para la correcta aplicación de las prohibiciones y excepciones consagradas en el artículo 55° de la LGUC, cabe tener presente las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano de esta cartera ministerial mediante la Circular Ord. N° 0012, de fecha 18 de enero de 2021, **DDU 455**, que informa recapitulativamente sobre los pronunciamientos emitidos por esa División sobre la materia, la cual se encuentra disponible en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por su parte, para la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, deberá tenerse en consideración que su ámbito de aplicación en el área rural se encuentra restringido a **proyectos de vivienda**, por tanto, no podrán acogerse al régimen de copropiedad otras construcciones, aun cuando ellas se encuentren admitidas por el artículo 55° de la LGUC. Adicionalmente, en armonía con el criterio sostenido por la División de Desarrollo Urbano en la circular DDU 455, por **“proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”**, deben entenderse aquellos que pudieren autorizarse conforme a las excepciones consagradas en el artículo 55° de la LGUC, excluyéndose por tanto las “viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores” consideradas en el inciso primero de la disposición citada, por cuanto, las solicitudes de permiso para dichas construcciones

se tramitan conforme a las reglas generales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.19. numeral 2° de la OGUC, y no requieren las autorizaciones e informes previos favorables contemplados en el artículo 55° de la LGUC.

En ambas hipótesis, ya sea en condominios emplazados en el área urbana o en el área rural en el caso de proyectos de viviendas autorizados conforme al artículo 55° de la LGUC, se deberá cumplir con las exigencias urbanas, de construcción y demás requisitos establecidos en la Ley N°21.442 para la constitución del régimen de copropiedad.

4. Por otra parte, se advierte que en términos de emplazamiento de un condominio, la Ley N°21.442 establece una prohibición en la letra B. del artículo 1°, citado en el numeral 2 de esta circular, en cuya virtud no podrán acogerse al régimen de copropiedad los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980. No obstante la disposición se refiere en plural a los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al mencionado decreto ley, por lo que surgen dudas respecto de su alcance, particularmente si dicha prohibición es aplicable sólo a predios rústicos divididos o subdivididos conforme al Decreto Ley N°3.516, de 1980, que en su conjunto solicitan acogerse a dicho régimen, o si resulta también aplicable a un predio resultante de una división efectuada conforme al mencionado cuerpo legal que individualmente pretenda acogerse al régimen.
5. Para dar respuesta a esta interrogante, debe tenerse en consideración que conforme al inciso primero del artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, *“los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción”, “podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”.*

Junto a lo anterior, se debe tener presente que el aludido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980 en su inciso sexto establece *“que los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.* Al respecto, conforme a lo señalado en la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, entre otros, en el dictamen N°29.289 de 2016, *“de ello se sigue que a tales predios les resulta **plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto**”* (el destacado es propio).

6. Por otra parte, según consta en la historia fidedigna del establecimiento de la Ley N°21.442, en el segundo trámite constitucional se incorporó un artículo 103, el cual establecía en síntesis, que *“los **conjuntos de parcelaciones rurales que administrasen bienes y/o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres**”, podrían acogerse a los Títulos que en la propuesta se indicaban de la ley en todo aquello que no fuera contrario a la naturaleza de dichos conjuntos, “correspondiendo a los directores de obras municipales extender el certificado que **los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley**”* (el destacado es propio). (Informe de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, Cámara de Diputados. Fecha 23 de septiembre, 2020. Informe de Comisión de Vivienda en Sesión 78. Legislatura 368 p.622-623).
7. Posteriormente, según da cuenta el Informe de la Comisión Mixta del Tercer Trámite Constitucional, se discutió respecto al alcance de la disposición en estudio, consignándose la intervención del asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, quien en lo pertinente:

*“...expresó que se han recogido diversas opiniones en el sentido de que resultaría complejo que la ley de copropiedad inmobiliaria se aplique a **conjuntos** que no contemplan, en estricto rigor, bienes comunes y uso habitacional, sino que, en muchos casos, agrícola, lo que, además, sería una **señal confusa que podría incluso interpretarse como una especie de regularización de inmuebles que no están cumpliendo adecuadamente con el decreto ley N°3.516.**”*

Reconoció que lo anterior no resolverá las dificultades de convivencia que se dan en estas parcelaciones, cuestión que debería ser objeto de una modificación integral de la normativa sobre construcciones en el área rural.

Señaló que las razones anteriores han llevado a la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios a sugerir que se acoja lo decidido en el primer trámite constitucional por el Senado, **excluyendo, por tanto, a las denominadas parcelaciones de agrado del régimen de copropiedad inmobiliaria; consecuentemente, correspondería, además, rechazar el artículo 103 incorporado por la Cámara de Diputados en segundo trámite constitucional.**

Puntualizó que podría estudiarse la posibilidad de que, excepcionalmente, este régimen se aplicara solo a los conjuntos acogidos al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pero, en ningún caso, a los comprendidos en el decreto ley N°3.516".

(Fecha 17 de enero, 2022. Informe Comisión Mixta en Sesión 118. Legislatura 369 p.929).

Luego de la exposición del Asesor Legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de recoger la opinión de algunos parlamentarios, la Comisión Mixta aprobó el texto actualmente vigente de la disposición en análisis.

8. En razón de lo expuesto, teniendo en consideración las normas del artículo 55° de la LGUC y artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, referidas en esta circular, se corrobora con la historia fidedigna del establecimiento de la Ley N°21.442 que la restricción dispuesta en el segundo párrafo de la letra B. del artículo 1°, está referida a la imposibilidad de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria el conjunto de predios rústicos resultantes de una subdivisión efectuada conforme al decreto Ley N°3.516, de 1980. Por lo tanto, excepcionalmente un condominio podrá estar emplazado en un predio individual resultante de una división aprobada conforme a la mencionada normativa solo cuando se trate de proyectos de viviendas autorizado conforme al artículo 55° de la LGUC, de acuerdo con lo señalado en el numeral 3° de esta circular.

Saluda atentamente a Usted,



DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

VPS / PMS / MFGC / ODM / SFB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaría 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