

DDU 263

CIRCULAR ORD. N° 0444 /

MAT.: Proyecto inmobiliario con recepciones parciales. Requisitos para la modificación del permiso de edificación y del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES, EDIFICACIÓN. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. FACULTADES Y RESPONSABILIDADES, DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

SANTIAGO, 10 OCT 2013

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las diversas consultas recibidas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, respecto de los requisitos para la modificación del permiso de edificación de un proyecto inmobiliario con recepciones parciales y para la modificación del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

1. Respecto a la solicitud de modificación del proyecto de edificación.

En atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), nada obsta a que si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Al respecto, los artículos 5.1.17, 5.1.18, 5.2.2 y 5.2.8 de la OGUC se refieren a esta materia.

La facultad de solicitar cualquier modificación de un permiso de edificación recae en el "propietario". Al respecto, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N° 54.801, de 5 de septiembre de 2012, ha establecido el criterio de que, para efectos de suscribir una solicitud de modificación de permiso de edificación, basta con la declaración jurada del propietario, en conformidad a los artículos 1.1.2 y 1.2.2 de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que en el caso de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, especialmente cuando estos implican recepciones parciales en un mismo terreno, una vez enajenadas una o más de sus unidades y la parte que le corresponde a éstas en los bienes comunes, la propiedad del predio pasa a pertenecer a un conjunto de copropietarios, en la proporción que establece el correspondiente reglamento de copropiedad.

En consecuencia, el Formulario Único Nacional de Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación que se presente, debe ser consistente con dicha realidad jurídica, incluyendo la declaración jurada del propietario, en los términos antes referidos, junto con sus datos y los de su representante legal. Asimismo, en conformidad a la nota incluida al final del recuadro N° 2 del mencionado formulario, en caso de existir dos o más propietarios –como ocurre en el supuesto analizado– se deberá acompañar hoja(s) adjunta(s) con los datos y firmas correspondientes.

Al respecto, se hace presente que los propietarios pueden suscribir la solicitud personalmente o debidamente representados, mediante el correspondiente poder, personería que debe acreditarse mencionando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta, siguiendo el criterio establecido en la parte final del artículo 1.2.2 de la OGUC.

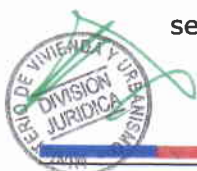
En definitiva, en opinión de esta División, si un propietario es debidamente representado por una persona natural o jurídica a la que se ha conferido poder, no procede que la Dirección de Obras Municipales cuestione la validez de dicha representación, puesto que ello corresponde al ámbito del derecho privado y es una manifestación de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

Finalmente, se hace presente que así como no corresponde al Director de Obras Municipales estudiar los títulos de dominio de la propiedad, conforme lo dispone el inciso final del artículo 1.2.2 de la OGUC, tampoco le correspondería estudiar la suficiencia o vigencia de los mencionados poderes; solo debe verificar que se citen los datos de cada uno de los propietarios y que se mencionen las escrituras públicas en las que constan dichas personerías. En este sentido, los conflictos que pudieren derivarse respecto de los poderes conferidos exceden el ámbito de competencia de la Dirección de Obras Municipales y de lo dispuesto tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General, debiendo, en consecuencia, ser materia de conocimiento de los Tribunales de Justicia.

2. Respecto de la solicitud para modificar el certificado que acogió un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En relación con la materia, se ha considerado pertinente transcribir parte del informe elaborado por la División Jurídica de este Ministerio, contenido en el Ordinario N° 14, de 7 de octubre de 2013, en respuesta a la consulta formulada por esta División. En este sentido, la División Jurídica informa que los requisitos para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria se encuentran claramente señalados en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N° 19.537.

A su vez, el inciso segundo establece: "Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio."



En opinión de esa División, los requisitos a cumplir para cursar la modificación de un certificado de régimen de copropiedad inmobiliaria, serán los mismos establecidos para su otorgamiento, se trate o no de un proyecto con recepciones parciales. Así las cosas, el Director de Obras Municipales debe aplicar lo establecido tanto en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria como en su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 46 de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en lo que diga relación con la aplicación de normas sobre construcción y urbanización. Ello, en armonía con lo dispuesto en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, artículos 3 letra e) y 24 letra a) numerales 2, 3 y 5 y letra g) y con lo dispuesto en la parte final del artículo 1.4.2 de la OGUC, en la medida que la mencionada Ley de Copropiedad Inmobiliaria exija, en forma explícita, el cumplimiento de determinados requisitos para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes que se presenten ante la Dirección de Obras Municipales.

Asimismo, cumple señalar por parte de esta División de Desarrollo Urbano, que en los proyectos con recepciones parciales se verifican, por una parte, situaciones consolidadas producto de recepciones definitivas parciales, y por otra, obras que solo se encuentran proyectadas y que, como tales, pueden ser modificadas. Lo anterior implica que las situaciones consolidadas, esto es, aquellas obras que cuentan con recepción definitiva parcial, que forman parte de un condominio que ha sido acogido a copropiedad inmobiliaria y cuyas unidades han sido enajenadas, no podrían verse afectadas por la vía de la modificación del correspondiente permiso de edificación, ya que ésta debe circunscribirse a lo que permanece en estado de "proyecto".

Así, por esta vía no pueden modificarse ni las obras recibidas ni los derechos correspondientes, quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo, como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio del adquirente. Lo anterior implica, entre otras cosas, que en caso de modificarse la tabla de prorrates en los bienes comunes del condominio, producto de la modificación del proyecto, ésta solo podría afectar a las unidades que se encuentran proyectadas, puesto que las existentes fueron recibidas y enajenadas en conformidad a una determinada proporción que no puede ser alterada por esta vía, pues podría implicar una afectación de derechos adquiridos.

Por otra parte, se hace presente que un proyecto de condominio en el que ha habido recepción parcial del mismo y se han enajenado unidades, necesariamente ya se encuentra acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, porque de lo contrario no se habrían podido efectuar dichas enajenaciones. Así, cuando posteriormente se modifica el proyecto, resulta indispensable modificar, en los mismos términos, el certificado que acogió dicho condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria. En este sentido, la modificación de este certificado es consecuencia directa de la modificación del permiso de edificación del proyecto inmobiliario con recepciones parciales.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal como sucede con la solicitud de modificación del proyecto, la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria o para modificarlo, debe ser suscrita por el propietario, presentando la

declaración jurada del mismo, junto con sus datos y los de la inscripción de la propiedad, y, en caso de tratarse de una persona jurídica, se debe hacer mención a la personería del representante legal, indicando los datos del instrumento reducido a escritura pública, conforme lo estipula el inciso segundo del artículo 1.2.2 de la OGUC. En el supuesto de existir dos o más propietarios, éstos podrían suscribir la solicitud de modificación de la copropiedad inmobiliaria personalmente o bien, debidamente representados, mediante el correspondiente poder y mencionando las escrituras públicas en las que constan dichas personerías.

En este punto y en concordancia con lo señalado por la División Jurídica, se reitera que no corresponde al Director de Obras Municipales estudiar la suficiencia o vigencia de los mencionados poderes; solo debe verificar que se citen los datos de cada uno de los propietarios y que se mencionen las escrituras públicas en las que constan dichas personerías. En este sentido y tal como se señaló en el punto precedente, los conflictos que pudieren surgir respecto de los poderes conferidos exceden el ámbito de competencia de la Dirección de Obras Municipales y de lo dispuesto tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General, debiendo, en consecuencia, ser materia de conocimiento de los Tribunales de Justicia.

Finalmente, cabe precisar que el inciso quinto del artículo 18 de la LGUC establece expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa, lo que constituye un límite a las modificaciones del proyecto. En todo caso, el verificar que se respeten las condiciones ofrecidas en la publicidad excede del ámbito de competencia de las Direcciones de Obras Municipales, correspondiendo que ello sea materia de conocimiento de los Tribunales de Justicia.

Saluda atentamente a usted,



[Handwritten signature]

PILAR GIMÉNEZ CELIS
Jefa División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(**)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262				

(*) Ver Circular DDU 160 y Circular DDU 220.



DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV 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; Ley 20.285, artículo 7, letra a).

DEROGA

