



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO

DDU-ESPECÍFICA N° 16 /2009

CIRCULAR ORD. N° 0416 /

ANT.: Carta ingresada el 02 de junio de 2009.

MAT.: División de unidades de dominio exclusivo y autorización de la Asamblea de Copropietarios y de la DOM.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; UNIDADES.

SANTIAGO, **22 JUN. 2009**

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. Se ha dirigido a esta División un particular solicitando nuestro pronunciamiento con respecto a la factibilidad de dividir unidades de dominio exclusivo pertenecientes a un condominio existente acogido a la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, con el propósito de dar origen a nuevas unidades menores, transferibles en dominio, sin que éstas sufran alteraciones físicas periféricas ni tampoco sobre los bienes comunes complementarios de los que se sirven. Se consulta además si en tal gestión se requiere necesariamente la autorización del resto de los copropietarios y de la Dirección de Obras Municipales.
2. Al respecto podemos señalar que en este caso, si bien las unidades podrían no verse afectadas en cuanto a su conformación física periférica y su funcionalidad ni tampoco verse afectados los bienes comunes que las complementan, es evidente que se generarán cambios en cuanto a la valorización de las distintas unidades y consecuentemente se ven modificados los derechos sobre los bienes comunes. En otras palabras, tales divisiones alteran los distintos derechos de propiedad y el equilibrio funcional preexistente conocido y autorizado por la Dirección de Obras Municipales.

La división de las unidades con el propósito de dar origen a nuevas unidades independientes y transferibles, amerita a nuestro juicio efectuar los ajustes correspondientes en el Reglamento de Copropiedad, específicamente, de la tabla de prorrates de derechos, así como el establecimiento de nuevos roles a las unidades que se originen.

3. En conclusión, para efectuar la división de las unidades principales de un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria con el propósito de dar origen a nuevas unidades menores, independientes y transferibles en dominio, se requiere de la autorización de la asamblea extraordinaria de copropietarios dado que tal acción afecta el derecho de propiedad de los copropietarios; se requiere además, de la determinación de los nuevos avalúos fiscales y la reasignación de roles, finalmente, de la autorización de la Dirección de Obras Municipales conforme a lo establecido en los artículos 10° y 11° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, correspondiendo a este organismo verificar el cumplimiento de las nuevas exigencias que deriven de conformación de nuevas unidades.

Saluda atentamente a ustedes,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE División de Desarrollo Urbano

OF/J/ MEBP/JDCM/mmb.

1110; 47-3

División de unidades en proyectos existentes acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria / Ley N° 19.537

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra 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 XV 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. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U..
22. Sra. Erika Yáñez Mora, arquitecto.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU. Ley 20.285 artículo 7 letra g.