



ORD. N° : 000408
ANT. : Carta N° 002 de fecha 26.01.24. Sr. Julian Herrera Lopez, Arquitecto comuna de Copiapó.
MAT. : Responde solicitud de pronunciamiento respecto a Condominio Tipo B y la enajenación de sitios urbanizados, Condominio Tipo B, Los Adobes, Copiapó.

Copiapó, 11.8 ABR. 2024

A : JULIAN HERRERA LÓPEZ – jehl.arq@gmail.com
DE : ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Junto con saludar cordialmente, y en relación con la consulta respecto de la solicitud de pronunciamiento respecto de resolver la controversia pendiente acerca de la enajenabilidad del Condominio tipo B "Los Adobes", emplazado en el Callejón El Inca N° 379, ciudad de Copiapó, al respecto en virtud del artículo 97 de la Ley N° 21.442 se informa a usted lo siguiente:

1. La Ley N°21.442 dispone en el artículo 97 que corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta Ley y su reglamento y agrega en el inciso tercero lo siguiente: *"Asimismo, las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo deberán supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las direcciones de obras municipales, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio. Tales reclamaciones se registrarán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las direcciones de obras municipales."*
2. La citada Ley N°21.442, dispone en su artículo 1°, Letra C. los Tipos de Condominios: Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio. Respecto al Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados, la Ley N°21.442, señala: *"Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades."*



3. Tal como indica en la presentación del señor Julián Herrera, el citado Condominio Los Adobes, es un condominio tipo B, según lo indicado en el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N° 008 de fecha 28.06.2012, y en la Resolución N°261/2012, correspondiente a 8 viviendas de una superficie de 229,47 metros cuadrados cada una, y 8 lotes o terrenos de 735,67 metros cuadrados de superficie. Sin embargo, la Resolución N°231/2012 de la Dirección de Obras Municipales de Copiapó en su resuelvo N°2 aprueba los planos del condominio, estableciendo prohibición de enajenar sobre las 8 viviendas y sus respectivos sitios, donde se emplazan las viviendas, que componen el condominio.
4. La copropiedad inmobiliaria se constituyó bajo la vigencia de la derogada Ley N°19.537, y, actualmente, para un condominio tipo B, debería contar con sus obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas, de cada una de las 8 unidades (sitios) que lo conforman. En consideración a esto último y a la normativa vigente, esta SEREMI estima que no existe justificación para mantener a la fecha de hoy, la prohibición de enajenar establecida en la Resolución N°261 de fecha 28 de junio del año 2012 de la Dirección de Obras Municipales de Copiapó. Toda vez que, de la definición que da la Ley de los Condominios Tipo B, una vez recibidas las obras de urbanización, que forman parte de un proyecto de este tipo, se debe permitir la enajenación de cada uno de los sitios que componen el condominio, en la medida que el proyecto de copropiedad cuente con sus obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas, además de las obras de dominio común, si existiesen.
5. En virtud de lo anteriormente expuesto, la Dirección de Obras Municipales de Copiapó, debe verificar que el mencionado proyecto de copropiedad inmobiliaria tenga sus obras de urbanización y de dominio común (si existen) ejecutadas y recepcionadas. Pudiendo, una vez verificada y certificada esta circunstancia, modificar la Resolución N°261 de fecha 28 de junio del año 2012, en el sentido de alzar la prohibición de enajenar que pesa sobre las unidades que conforman la copropiedad, sin condicionar para ello, la recepción de las viviendas allí emplazadas.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

DDUI Interno N°180 /2024

POM/RAZ/FAG/raz. -

TRANSCRIBIR A:

- Destinatario.
- Director de Obras Municipales de Copiapó -acastillo@copiapo.cl
- DDUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.

