



ORD. N° 000741 /

**ANT.:** Carta N° 107, de fecha 30/04/2024, Sr. Cristian Pino y Jorge Ruiz, Arquitectos, Comuna de Copiapó.

**MAT.:** Informa respuesta a consulta respecto de solicitud de Modificación de deslindes de Resto de Inmueble en su parte no transferida.

**COPIAPÓ, 05 AGO. 2024**

**A :** **SR. JORGE RUIZ BRITO** – jrbarquitecto@gmail.cl  
**ARQUITECTO**

**DE :** **ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE ATACAMA**

Se ha dirigido a esta Secretaría Regional Ministerial los arquitectos Cristian Pino A. y Jorge Ruiz B. quienes consultan respecto a la tramitación de una solicitud de Modificación de deslindes de Resto de Inmueble en su parte no transferida ubicado en calle Yumbel N° 710, Rol de Avalúo N° 185-29, al respecto señalo a Ud.:

**1.** El Jefe de División de Desarrollo Urbano del nivel central del MINVU, conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), ha emitido las siguientes circulares con el objeto de impartir instrucciones para la aplicación de las modificaciones y rectificaciones de deslindes, las cuales son las siguientes:

**a.** Circular Ord. 397 de fecha 23 de julio de 2014 (DDU 271), que modifica el art. 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por la Ley 20.703 (D.O. 05 .11.2013) que incorporó las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes.

**b.** Circular Ord. 553 de fecha 09 de diciembre de 2015 (DDU 300), que modifica Circular Ord. 397 de fecha 23 de julio de 2014 (DDU 271), referida a las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Complementa Circular Ord. N°1022, de 03.12.2007, DDU-ESPECÍFICA N°95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.

Con estas circulares el Jefe de División de Desarrollo Urbano, entrega lineamientos sobre la entrada en vigencia de la Ley N°20.703 (D.O. 05.11.2013), que introduce modificaciones al art. 67 de la LGUC, por y en virtud de esto, las Direcciones de Obras Municipales (DOM), pueden recibir autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes.

**2.** En las circulares se establecen diferencias entre lo que es una modificación y una rectificación de deslindes, situaciones que les solicitamos tener en consideración, debido a que en el Ord. 45 de fecha 22 de enero de 2020 (DOM Caldera), ustedes emplean dichos conceptos como sinónimos.

**a. En cuanto a la modificación de los deslindes.**

El artículo 67 de la LGUC, establece lo siguiente: "*Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros.*"

*Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva”.*

La norma antes mencionada, hace explícita referencia a que la autorización de la DOM podrá otorgarse mientras no afecte los derechos de terceros, esto en concordancia con lo dictaminado por la Contraloría General de la República (Dictamen N°77.979/2013), debido a que puede afectar los predios contiguos por las nuevas medidas de los deslindes comunes, por lo que corresponderá que concurren a la DOM con la declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados.

En concordancia con lo anterior, el Jefe de la División de Desarrollo Urbano mediante los circulares, sugiere que las solicitudes sean presentadas adjuntando los documentos ahí mencionados (Declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados, como titulares del dominio de los mismos, en los términos establecidos en el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la OGUC), permitiendo así al DOM contar con los antecedentes necesarios para verificar el cumplimiento de la normativa aplicable.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, en el caso que los interesados no adjunten dicha declaración jurada de todos los propietarios de los predios vecinos afectados, corresponderá que el DOM se exima de dar su autorización, en consideración a los posibles perjuicios a terceros, de acuerdo con lo señalado en el artículo 67 de la LGUC.

Debemos señalar que, si algún interesado en las modificaciones de deslindes de alguna propiedad tiene alguna discrepancia con algún otro vecino colindante, ambos tienen la facultad de recurrir a la justicia ordinaria, con la finalidad que en esa instancia se resuelva el conflicto y posterior modificación de deslindes en los casos que sea pertinente. Solo a modo de ejemplo existen juicios reivindicatorios (procedimiento ordinario) o bien la acción de demarcación y cerramiento (juicio sumario), para resolver esos conflictos.

**b. En cuanto a la rectificación de los deslindes.**

Las circulares señalan que su objeto es “corregir las imperfecciones, errores o defectos” que se constaten en la anotación de las medidas o cotas de los deslindes o de la superficie de un predio, sea en el plano memoria explicativa o cuadro de superficie, que derivan en la incorrecta descripción de los mismos.

La mencionada definición de la acción de rectificar agrega que tales correcciones se efectúan respecto “de algo ya hecho”, de lo que se desprende que por la vía de la rectificación de deslindes no se podría alterar la realidad física del predio, sino únicamente la descripción de sus deslindes.

Se debe tener presente, además que a dichas solicitudes le es aplicable lo señalado en el artículo 1.2.2. de la OGUC, es decir, no es competencia del DOM, estudiar los títulos de dominios de las propiedades, ni requerir mayores antecedentes sobre escrituras o inscripciones, en atención a que es responsabilidad exclusiva del propietario.

**3.** Que, en este caso particular y teniendo presente los documentos adjuntos por usted, podemos señalar lo siguiente:

**a.** La presente solicitud fue presentada en noviembre del año 2023 y rechazada por Acta de Observaciones N° 2430118 de fecha 17.01.2024 y posteriormente por Reitero de Acta N° 2430118 de fecha 10.04.2024, aduciendo que el proyecto no acoge lo dispuesto en las DDU 271 y 300.

**b.** Que, la propiedad objeto de la presente solicitud corresponde al resto de un predio mayor el cual no tiene medidas, refiriendo para ello las medidas de las propiedades colindantes para el tramo de la poligonal B-C-D-E-F, exhibiendo escrituras sólo para la propiedad del tramo C-D, rol 185-25.

**c.** Que, en el caso que los propietarios quieran modificar los deslindes de su propiedad a través de la DOM de Copiapó en virtud de la facultad que le otorga el artículo 67 de la L.G.U.C., deberá siempre tener presente que no podrá afectar los derechos de terceros y para garantizar dicho mandato legal, la DOM de Copiapó deberá solicitar al interesado una declaración jurada de los propietarios de los predios vecinos.

Si el interesado no adjunta la declaración jurada de su vecino colindante la DOM **deberá eximirse de dar su autorización**, en consideración a los posibles perjuicios a terceros.

d. Se debe tener presente siempre, que, si existe alguna afectación en la propiedad de los vecinos colindantes, la DOM deberá eximirse de dar su autorización, sin perjuicio de lo anterior, el dueño de una propiedad siempre tendrá el derecho de solicitar a través de la vía judicial una sentencia que rectifique o modifique sus deslindes.

4. Conforme a lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial no ve reproche en la actuación de la DOM de Copiapó, al exigir la firma de los propietarios colindantes al predio.

5. En otro orden de materia, la LGUC dispone en su artículo 86° que *"Mientras una municipalidad no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública de acuerdo a lo prescrito en el artículo 59, la parte afectada de dichos inmuebles estará exenta del pago de contribuciones.*

*Para hacer efectiva esta exención, el interesado deberá acompañar al Servicio de Impuestos Internos un certificado de informaciones previas que acredite qué parte del predio se encuentra declarada de utilidad pública en virtud del instrumento de planificación respectivo."*

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



  
**ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**

  
PQM/FAG/RAZ/raz  
**DDU INTERNO N°308.-**

**Distribución**

- Destinatario.
- Director de Obras Municipales de Copiapó. (c.i)
- Sección Jurídica (S.R.M)
- Archivo DDUI
- Oficina de Partes SEREMI
- Artículo 7, letra g) Ley de Transparencia.