

Indicadores de Estado

Nuevo	SI	Reactivado	NO	Alterado	NO
N° Dictámen	59816	Carácter	NNN	Fecha	17-12-2008
Origenes	VOT				

Abogados

-

Destinatarios

Miguel Calvo Aguirre

Texto

No es posible establecer toda o parte de la cuota mínima obligatoria exigida para estacionamientos a que se refiere el art/8 de la ley 19537, fuera del recinto del respectivo condominio, de modo que sólo las unidades de estacionamientos que exceden dicha cuota pueden acogerse a lo dispuesto en los incisos 2 y 3 del artículo 2/4/2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Así, los estacionamientos que obligatoriamente debe comprender un condominio integran el mismo y participan del régimen legal especial que le es aplicable, lo cual no resulta compatible con la Ordenanza citada. Compete al Ministerio de Vivienda impartir las instrucciones para la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza.

Acción

Fuentes Legales

ley 19537 art/8, Dto 47/92 Vivie art/2/4/2 inc/2
 Dto 47/92 Vivie art/2/4/2 inc/3, ley 19537 art/1
 ley 19537 art/11, ley 19537 art/4 inc/3
 ley 19537 art/10 inc/2, dfl 458/75 vivie art/4

Descriptorios

Regulación estacionamientos art/8 ley 19537

Documento Completo

N° 59.816 Fecha: 17-XII-2008

Don Miguel Calvo Aguirre, en representación de Viviendas 2000 Limitada, solicita a esta Contraloría General un pronunciamiento acerca de la juridicidad de lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de su circular N° 106, de 2007 -DDU N° 178-, en orden a que no es posible establecer toda o parte de la cuota mínima obligatoria exigida para estacionamientos a que se refiere el artículo 8° de la ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, fuera del recinto del respectivo condominio, de modo que sólo las unidades de

estacionamientos que exceden dicha cuota pueden acogerse a lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 2.4.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Expone que a raíz de dicha circular, ha visto entrabada la aprobación del proyecto de construcción que indica por parte de la Municipalidad de Vitacura.

Requeridos sus informes, tanto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como la Dirección de Obras Municipales de Vitacura han emitido su parecer sobre la materia.

Al respecto, cumple con precisar que la circular. N° 106, de 2007, de que se trata, indica que la cuota mínima obligatoria de estacionamientos a que se refiere la ley N° 19.537 "únicamente puede ser cumplida dentro del recinto del condominio que genera la obligación, cuota que debe quedar claramente definida y graficada en el plano del condominio aprobado por la Dirección de Obras Municipales. Por lo tanto, no es posible establecer toda o parte de la cuota mínima obligatoria exigida para estacionamientos fuera del recinto de un condominio". Expresa, a continuación, que "Diferente es la situación de las unidades de estacionamientos que exceden la cuota mínima obligatoria de estacionamientos. En este caso, es perfectamente lícito acogerse a las disposiciones generales precisadas en los incisos segundo y tercero del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".

En seguida, que el aludido artículo 2.4.2. señala, en su inciso segundo, que "Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m. tratándose de edificios de vivienda y 600 m. en caso de otros usos, debiendo el propietario acreditar, ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo o el título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos". Añade su inciso tercero que "Los estacionamientos destinados al cumplimiento de esta exigencia, emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos a esta última en el evento que el Instrumento de Planificación Territorial que hizo exigible la obligación se modifique dejándola sin efecto".

Ahora bien, frente al reclamo que se atiende, debe considerarse que el artículo 1° de la ley N° 19.537, dispone que ese cuerpo normativo regula "un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos".

En ese contexto, el citado artículo 8° dispone, en lo pertinente, que "En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador", y que "Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio".

Dicho artículo 11 prescribe que "Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10".

De las normas transcritas se advierte que la ley N° 19.537 contempló reglas específicas en materia de estacionamientos que resultan inconciliables con la

aplicación de los incisos segundo y tercero del referido artículo 2.4.2, toda vez que aquéllas imponen, por una parte, el deber de singularizarlos en los planos del condominio y, por otra, la restricción de enajenarlos sólo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio.

En efecto, tales reglas importan que los estacionamientos que obligatoriamente debe comprender un condominio integran el mismo y participan del régimen legal especial que le es aplicable, lo cual no resulta compatible con la disposición reglamentaria de que se trata.

Finalmente, en cuanto a las facultades para dictar la circular en análisis -aspecto sobre el cual el recurrente también formula consideraciones-, debe tenerse presente que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prescribe que "Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares", de modo que, en la especie, en cuanto instruye sobre la aplicación del artículo 2.4.2., citado, tratándose de la situación analizada, la autoridad administrativa ha obrado dentro de sus atribuciones.

En mérito de lo precedentemente expuesto, esta Contraloría General ha procedido a desestimar la reclamación.