

ORD.N° 1119 /

ANT. : Carta de fecha 26 de Junio de 2014, de Arquitecto Claudia Lomammatszsch Riveros. Solicita pronunciamiento en relación con Expediente N°939 del año 2013, D.O.M. Coquimbo, de ampliación de galpón en terrenos acogidos a copropiedad inmobiliaria tipo A, emplazado en dos terrenos con asignación de uso goce exclusivo, a nombre del mismo propietario, ubicado en calle Gerónimo Mendez N°1585, sector Barrio Industrial.

21 JUL. 2014

MAT : Emite pronunciamiento requerido, en relación con expediente N°939 del año 2013 D.O.M. Coquimbo.

La Serena,

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO**

**A: SRTA. CLAUDIA LOMMATZSCH RIVEROS
ARQUITECTA
GERONIMO MENDEZ N°1585, BARRIO INDUSTRIAL, COQUIMBO**

1. En atención a carta señalada en el antecedente respecto de solicitud de pronunciamiento en relación con Expediente N°939 del año 2013, D.O.M. Coquimbo, correspondiente a la ampliación de un galpón en terrenos acogidos a copropiedad inmobiliaria tipo A, el cual se propone emplazar en terreno común sobre dos superficies colindantes con asignación de uso y goce exclusivo a nombre del mismo propietario, ubicado en calle Gerónimo Mendez N°1585, sector Barrio Industrial. Requiriendo pronunciamiento respecto de si es posible o no autorizar el galpón en cuestión emplazado sobre estas dos superficies asignadas en uso y goce exclusivo a un mismo copropietario, o necesariamente deben ser tramitados como dos permisos y unidades independientes, como sostiene y exige la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo.
2. Al respecto cabe hacer presente que el proyecto de ampliación se desarrolla sobre una Copropiedad inmobiliaria tipo A, es decir, sobre terrenos de Dominio Común y Unidades vendibles correspondiente a unos Galpones, estos últimos de Dominio exclusivo. Por otra parte, dicha Copropiedad asignó superficies de terreno común en uso y goce exclusivo a cada galpón, siendo el recurrente propietario de dos de ellos, colindantes entre sí, y en los cuales ha propuesto una ampliación única para ambos galpones, lo que genera el incremento de la superficie construida de cada galpón, lo anterior considerando que cuentan con roles distintos, tratándose de unidades vendibles independientes, pese a estar a nombre de un mismo propietario.
3. A la luz de lo anterior, es dable considerar que la asignación de uso y goce no compromete dominio o propiedad del suelo, pues sigue siendo terreno común del Condominio, por su parte, sobre dicho terreno se emplazan unidades vendibles que si son de dominio exclusivo e inscripción de dominio y cuentan cada uno con su correspondiente Rol de avalúo, en virtud del cual y conforme lo establece el art. 3 de la Ley 19.537, es sobre el avalúo fiscal que se determina el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, por lo cual consecuentemente los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deben determinarse separadamente.

Por lo tanto, y consecuentemente las ampliaciones de cada uno de los galpones deben entenderse, para efectos del permiso de edificación, como ampliaciones de cada unidad vendible originalmente reconocidas y aprobadas en los planos

de Copropiedad inmobiliaria, pues afectarán el avalúo fiscal de cada una de dichas unidades y por ende el prorrato sobre los derechos de bienes comunes.

Visto así, dichas ampliaciones no sólo comprometen y afecta el prorrato de derechos sobre los bienes de dominio común, sino también tratándose de ampliaciones de unidades vendibles independientes reconocidas en los planos y reglamentos de copropiedad, deben dar cumplimiento al Art. 4.3.3., de la O.G.U. y C. respecto de la resistencia al fuego requerida para los elementos de construcción de edificios, en particular lo que corresponde a Muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta), en este caso entre unidades vendibles ya constituidas y por consiguiente de sus ampliaciones.

4. Por otra parte, el inciso quinto del art. 17 de la Ley 19.537, modificada por la Ley 20.741, señala que las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de Asamblea: y en su numeral 12 indica "Obras de alteración o ampliación del Condominio o sus Unidades." Más adelante el inciso sexto del art. 17 de la Ley de Copropiedad inmobiliaria, señala todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, por lo tanto, y tratándose del numeral 12, es decir, Obras de alteración o ampliación del Condominio o sus Unidades, estas debieran tratarse en reunión extraordinaria sin posibilidad de consulta por escrito.
5. En el mismo orden de ideas, el inciso séptimo del art. 17 de la Ley del mismo cuerpo legal, establece que "no se requerirá sesión extraordinaria de Asamblea respecto de las materias comprendidas en los numerales 10, 11, 12 y 13, cuando el Reglamento de Copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificación en los Derechos en el Condominio." Situación que para el caso en comento involucraría modificaciones en el avalúo fiscal de las unidades en cuestión, y por ende modificaciones en el prorrato de los derechos sobre los bienes comunes del Condominio producto de las citadas ampliaciones, debiendo singularizarse claramente en los planos que apruebe la Dirección de Obras Municipales respectiva, para efectos de efectuar posteriormente las modificaciones a los prorratos sobre los derechos comunes del Condominio en cuestión.
6. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.6.2. de la O.G.U. y C., que en lo que nos interesa señala: "En las edificaciones aisladas, pareadas o continuas, los muros medianeros o de adosamiento podrán contemplar vanos, siempre que se cuente con autorización del propietario del predio vecino y no se afecten las condiciones de seguridad o las normas urbanísticas o las exigencias derivadas del artículo 2.4.3. de la O.G.U. y C., dichos vanos deberán estar contemplados en el proyecto de estructuras."

Saluda atentamente a Ud.



FIM/CAV/MGS/EVM.
Ord. N° 430/2014

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE COQUIMBO.
- Archivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes