

# LA OBLIGACIÓN DE PAVIMENTACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES ACOGIDOS A LA LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA



**JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDÉS**  
 Profesor de Derecho Urbanístico  
 Universidad de Los Andes  
 Miembro Comisión de Urbanismo  
 Cámara Chilena de la Construcción

**R**ecientemente la Contraloría General de la República, mediante Dictamen N° 21017 de fecha 6 de Mayo de 2008, resolvió que eran improcedentes

las exigencias de urbanización impuestas por el Serviu Metropolitano a Inmobiliaria Rauco Limitada, en la ejecución del proyecto "Condominio Lomas del Río", de la comuna de Lo Barnechea, no siendo de ésta forma exigible la pavimentación de la calzada, por no estar afecto el predio a declaratoria de utilidad pública.

Resulta de especial interés este Dictamen, ya que no todo proyecto de urbanización implica necesariamente la obligación de hacerse cargo de la pavimentación de las calzadas por parte del propietario particular.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, se establece que para urbanizar un terreno, el propietario del mismo debe ejecutar, a su costo, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas con sus obras de alimentación y desagüe de aguas servidas y aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Esta norma se encuentra complementada con lo dispuesto en el artículo 2.2.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, en cuanto previene que se entienda por urbanización la ejecución o ampliación de obras de infraestructura y ornato que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

De esta forma, las obras de urbanización se encuentran previstas para ciertos casos de subdivisión de terrenos y loteos, según se establece en el artículo 65 de la LGUC, ya sea al interior del predio cuya ejecución corresponde al propietario, o en espacios públicos que competen a los municipios u otros orga-

nismos públicos.

Por su parte, conforme a la Ley N° 8.946 sobre Pavimentación Comunal, corresponde a los propietarios particulares pagar, con carácter de contribución de pavimentación, los valores de las obras de pavimentación en espacios públicos, en las siguientes situaciones: i) al no haberse pagado anteriormente el valor de las obras de pavimentación frente al predio, en cuyo caso el propietario deberá pagar el costo de las soleras, del pavimento de la acera hasta un ancho de 3 m, y el pavimento de la calzada hasta un ancho de 5 m, o hasta el eje de la calzada si su ancho es menor; ii) al tratarse de obras de repavimentación posteriores al plazo de duración del pavimento; e iii) al tratarse de ensanches de calles, en las áreas que faltaren hasta completar los anchos indicados en la letra i) anterior.

Con todo, es útil tener presente que conforme al artículo 2.2.3. de la OGUC, tal como lo reconoce el Dictamen N° 21017 de la Contraloría en comentario, la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar en el espacio público por eventuales daños producidos por las faenas de construcción propias del proyecto.

Por otro lado, en lo que respecta a la obligación de pavimentación tratándose de predios acogidos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cabe señalar que de acuerdo al artículo 2.2.4. N° 2 de la OGUC, el propietario de un inmueble estará obligado a ejecutar las obras de urbanización, sólo en la medida que el predio esté afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial. A contrario sensu, si la propiedad en cuestión no se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, resulta improcedente que el Serviu exija la pavimentación de una parte de la calzada, ya que esta función le corresponderá asumirla a la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas o a los Serviu y a las entidades edilicias, según lo reconoce expresamente la Contraloría en el Dictamen N° 21017. **EC**