



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 2234 -2014

Ingreso N° 0301144 de fecha 04.06.2014.

ORD. N° 4388 /

ANT.: 1) Presentación de Sra. Consuelo Ripolles Rivadeneira de fecha 02.2014.
2) ORD. N° 1475 de fecha 01.04.2014, de esta Seremi.
3) OF. DOM N° 688 de fecha 15.04.2014, de D.O.M. de Las Condes.
4) ORD. N° 2308 de fecha 22.05.2014., de esta Seremi
5) Presentación de Sra. Consuelo Ripolles Rivadeneira de fecha 04.06.2014.

MAT.: LAS CONDES: Reconsidera informe sobre cambio de destino de inmueble acogido a la Ley N° 19.537, ubicado en calle Augusto Leguía Norte N° 255.

SANTIAGO, 16 SEP 2014

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. CONSUELO RIPOLLES RIVADENEIRA

1. Mediante presentación citada en el antecedente N° 5), la Sra. Consuelo Ripollés Rivadeneira ha solicitado una reconsideración a lo informado por esta Secretaría Ministerial mediante ORD. N° 2308 de fecha 22.05.2014, respecto del rechazo de una solicitud de cambio de destino, expediente OM-1097/13, para la propiedad ubicada en calle Augusto Leguía Norte N° 255, departamento N° 15 de la comuna de Las Condes, el cual concluyó que: *"...esta Secretaría Ministerial concuerda con la Dirección de Obras de Las Condes, en el sentido de que el cambio de destino de las unidades del condominio solo podrá tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea, según lo establece el artículo 17 de la Ley 19.537. El artículo 15 del mismo cuerpo legal, es aún más explícito en lo que respecta al presente caso, señalando que para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el propietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea."*



2. Dicha solicitud de reconsideración se basaría en lo señalado por el Dictamen N° 11.439 de fecha 13.02.2014, de la Contraloría General de la República, el cual señala que el artículo 49 de la ley N° 19.537, dispone que este cuerpo legal se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, **salvo acuerdo unánime en contrario**, respecto de estas continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad, en lo que interesa, al cambio de destino de las unidades del condominio. Luego, de acuerdo con lo anterior, para cambiar el destino de una unidad de un condominio establecido con anterioridad a la entrada en vigencia de la anotada Ley N° 19.537, habrá que estarse a lo que disponga el respectivo reglamento, **salvo que, en virtud del indicado acuerdo unánime, sea procedente aplicar el artículo 15 de dicho texto legal.**
3. Por lo anterior y en relación al expediente OM-1097/13, referido al edificio ubicado en calle Augusto Leguía Norte N° 255, el destino correspondiente a servicios profesionales, según la Sra. Ripollés se encontraría aprobado para los departamentos del primer piso del citado edificio, mediante el Reglamento de Copropiedad, Repertorio N° 492 de fecha 15.06.2014.
4. Ante este nuevo antecedente presentado por parte de la Sra. Ripollés, se remitió la consulta a la Asesoría Jurídica de esta Secretaría Ministerial, la cual señala que esta materia se encuentra especialmente tratada en el inciso primero del artículo 49 de la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, que señala expresamente: *"La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos."*

De acuerdo con la disposición transcrita, es dable asentar que los condominios edificados y sometidos al régimen de copropiedad al amparo de la ley 6.071, de Venta por Pisos, o de Propiedad Horizontal, podrán continuar rigiéndose por sus disposiciones en ciertas y determinadas materias tales como el cambio de destino de las unidades del condominio, la proporción que a cada copropietario corresponde en los bienes comunes, entre otros, siempre que esas materias hayan sido consagradas en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Así, los copropietarios de la época decidieron soberanamente regular la materia que nos ocupa en el artículo Sexto del Reglamento de Copropiedad del Edificio Pontevedra, en el que al referirse a la prohibición general de destinar los inmuebles a otros usos que no fueren propiamente de departamentos, bodegas y estacionamientos, exceptuaron expresamente de dicha prohibición los departamentos del primer piso, *"respecto de los cuales sus propietarios podrán darles el uso de oficinas o estudios profesionales."*



Conforme al claro sentido y alcance de la disposición reglamentaria transcrita, no se observa la razonabilidad de la negativa de la Dirección Jurídica de La I. Municipalidad de Las Condes, ni del Ordinario N° 2308, de 22 de mayo de 2014, de esta Secretaría Ministerial, en sentido contrario a lo que plantea la norma, como quiera que lo asentado en el presente informe guarda perfecta armonía con lo señalado en el Dictamen N° 11439, de 13 de febrero de 2014, de la Contraloría General de la República, en el que de acuerdo al análisis normativo realizado, llega a la misma conclusión.

Por tanto, la opinión de esta Asesoría Jurídica, coincidiendo con lo anotado en el Dictamen indicado, se orienta inequívocamente en otorgar plena validez a la voluntad de los copropietarios manifestada claramente en el artículo Sexto del Reglamento de Copropiedad antedicho, voluntad consagrada legalmente en el artículo 49 de la Ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

5. En virtud de lo expuesto, y en el marco de las competencias que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial reconsidera lo informado mediante ORD. N° 2308 de fecha 22.05.2014., en el sentido de que el cambio de destino de las unidades del condominio, no requerirá del acuerdo previo de la asamblea, para los departamentos del primer piso del edificio ubicado en calle Augusto Leguía Norte N° 255.

Saluda atentamente a usted,



ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/FKS/JPR/lpc.
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario.

Sra. Consuelo Ripolles Rivadeneira.
Dirección: Simón Bolívar N° 5119, comuna de Ñuñoa.
Celular: 84296106.

C/c Dirección de Obras Municipales de Las Condes
Secretaría Ministerial Metropolitana.
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.
(JPR14-95 /05.09.2014.)