



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE MUNICIPALIDADES
SUBDIVISIÓN JURÍDICA

REF.: N° 178.271/14
CCD



MUNICIPALIDAD DEBE ACCEDER A LA SOLICITUD DE CAMBIO DE DESTINO DE LA UNIDAD DEL EDIFICIO QUE INDICA, CONFORME CON LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA AL RESPECTIVO REGLAMENTO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

SANTIAGO, 05.AGO 14 *059313

Se ha dirigido a esta Contraloría General el señor Luis Riderelli Carrera, solicitando un pronunciamiento en orden a si procede que la Municipalidad de Providencia rechace su petición de cambio de destino del departamento N° 43 del edificio ubicado en calle Santa Magdalena N° 10, de la indicada comuna, no obstante que actúa debidamente autorizado por la asamblea extraordinaria de comuneros conforme con el respectivo reglamento de copropiedad, y que anteriormente dicha entidad edilicia accedió a idéntico requerimiento respecto de otra unidad del mismo inmueble.

Consultado el municipio, este informó que denegó la petición del ocurrente porque de acuerdo a lo manifestado por esta Entidad Fiscalizadora en el dictamen N° 3.496, de 2014, no resulta procedente que una comunidad regida por la ley N° 6.071, de Propiedad Horizontal, en cuyo reglamento no se previó un procedimiento para realizar el cambio de destino de las unidades, otorgue tales autorizaciones, salvo que por unanimidad los codueños decidan aplicar las disposiciones pertinentes de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que derogó el precitado cuerpo normativo.

Sobre el particular, cabe recordar que el artículo 49 de la aludida ley N° 19.537 dispone que este ordenamiento se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la mencionada 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, en lo relativo al cambio de destino de las unidades del condominio.

Luego, para efectuar tal modificación tratándose de una copropiedad establecida con anterioridad a la entrada en vigencia de la anotada ley N° 19.537, habrá que estarse a lo que disponga el respectivo reglamento de la comunidad, a no ser que, en virtud del indicado acuerdo unánime, sea procedente aplicar el artículo 15 de dicho texto legal, según el cual se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, la aquiescencia previa de la asamblea extraordinaria, según lo dispone el artículo 17, inciso quinto, N° 10, del mismo cuerpo normativo (aplica dictamen N° 11.439, de 2014).

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, aparece que, en efecto, tal como informa la municipalidad, en el correspondiente reglamento de copropiedad, del año 1956, no se consignó

AS

**A LA SEÑORA
ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
PROVIDENCIA**

12

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
DIVISIÓN DE MUNICIPALIDADES
SUBDIVISIÓN JURÍDICA

2

originalmente un procedimiento para efectuar cambios de destino, prohibiéndose expresamente en su artículo séptimo que cada dueño lo hiciera. Sin embargo, según consta del acta de la asamblea de copropietarios celebrada el 11 de marzo de 1993, estos acordaron por unanimidad que "cada copropietario en forma individual queda facultado para solicitar, cuando lo estime pertinente, el cambio de destino de su departamento de habitacional a comercial sin necesidad de requerir para ello el acuerdo de la asamblea de copropietarios".

Enseguida, se explicitó en la referida acta que con el objeto de armonizar ese documento con el reglamento de copropiedad, la asamblea acordó en forma unánime modificarlo, y en lo que interesa, eliminó del mencionado artículo séptimo la prohibición que pesaba sobre cada propietario de cambiar el destino de la propiedad.

Así las cosas, es del caso precisar que a la fecha de entrada en vigencia de la anotada ley N° 19.537, esto es, en el año 1997, el reglamento de copropiedad en comento ya estaba modificado, en los términos reseñados, debiendo la comunidad de que se trata regirse por aquel en lo relativo al cambio de destino de las unidades, salvo que decidan por unanimidad acogerse al régimen contemplado en el antedicho texto legal.

Al respecto, es menester aclarar que en la especie no resulta aplicable el dictamen N° 3.496, de 2014, de este Ente de Control, aludido por la entidad edilicia en su informe, como quiera que, en atención a lo acordado en el acta de la asamblea de copropietarios y a la modificación del comentado reglamento, no cabe sino entender que la comunidad del edificio de que se trata autorizó el cambio de destino de las unidades del mismo.

Por tanto, cumple manifestar que procede que la Municipalidad de Providencia acceda a lo solicitado por el señor Luis Riderelli Carrera respecto del cambio de destino del departamento N° 43 del edificio ubicado en calle Santa Magdalena N° 10, de dicha comuna, debiendo informar de lo obrado a esta Entidad de Control dentro del plazo de 15 días, contado desde la total tramitación del presente oficio.

Transcribase al interesado y a la Unidad de Seguimiento de la División de Municipalidades de esta Contraloría General.

Saluda atentamente a Ud.



RAMIRO MENDOZA ZÚÑIGA
CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA