



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO

DDU – ESPECÍFICA N° 27 /2009

CIRCULAR ORDINARIA N° 0468 /

MAT.: Cambios de destino en unidad de condominio acogido a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA; UNIDADES; CAMBIO DE DESTINO.

SANTIAGO, 13 JUL. 2009

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. Por consultas realizadas ante esta División, se ha estimado necesario señalar la aplicación del artículo 49° de la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, en el caso que una sucursal bancaria pretenda desarrollar en una unidad de dominio exclusivo una actividad de equipamiento de “servicio” y cuyo destino actual corresponde a equipamiento de “comercio” en virtud de lo dispuesto en el artículo 49° ya individualizado, esto último en una comunidad constituida bajo el amparo de la Ley N°6.071, de Propiedad Horizontal o de Venta por Pisos.
2. Sobre el particular el artículo 49° de la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, señala que: “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 cada propietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.”.

En consecuencia y de acuerdo a lo anterior, en el caso de cambio de destino de las unidades de condominios establecidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°19.537, éstos se registrarán por las disposiciones del artículo 17 de la Ley 19.537, salvo que la comunidad por acuerdo unánime haya resuelto que éstos se registrarán por las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a la autorización de cambios de destino de las unidades y demás materias que establece el inciso primero del artículo 49 del citado cuerpo legal.

3. En atención a lo anteriormente señalado, si aplicamos las normas establecidas en el artículo 49° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el caso de una sucursal bancaria que pretende desarrollar una **actividad de servicio bancario** en una unidad de un condominio aprobado bajo el imperio de la Ley N°6.071, de Propiedad Horizontal y que mantiene vigente su destino "**comercial**", dicha actividad no podrá ser desarrollada en tanto no se dé cumplimiento a lo dispuesto en el numeral dos del inciso quinto del artículo 17° de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Este procedimiento sólo no resulta aplicable a aquellos casos en que las comunidades creadas al amparo de la citada Ley 6.071 hayan resuelto por acuerdo unánime aplicar las normas de sus propios reglamentos de copropiedad que regulen estas materias.
4. Lo anterior, sin perjuicio que en cualquiera de los dos escenarios señalados, el cambio de destino debe cumplir con las normas establecidas en el Plan Regulador respectivo, en especial con las de uso de suelo y con las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que regulan a los equipamientos.

Saluda atentamente a ustedes



OFJ/ MEBP/ mmb.

1231; 51-10.

Copropiedad inmobiliaria, cambio de actividad y destino en unidades / Art. 49° Ley N°19.537 / artículos 2.1.24., 2.1.33. OGUC.

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Sres. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU. Ley 20.285 artículo 7 letra g.