



Base de Dictámenes

Copropiedad inmobiliaria, normativa urbanística, antejardín, distanciamiento

NÚMERO DICTAMEN E152248N25	FECHA DOCUMENTO 08-09-2025
NUEVO: SI	REACTIVADO: NO
RECONSIDERADO: NO	RECONSIDERADO PARCIAL: NO
ACLARADO: NO	ALTERADO: NO
APLICADO: NO	CONFIRMADO: NO
COMPLEMENTADO: NO	CARÁCTER: NNN
ORIGEN: DIVISIÓN DE GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALIDADES	
CRITERIO: APLICA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica dictamen 72898/2009

Acción	Dictamen	Año
Aplica	072898N	2009

FUENTES LEGALES

Ley 21422 art/48 inc/1 ley 19537 art/10 inc/1 DTO 47/92 vivie art/2/1/10 bis inc/1 It/f DTO 47/92 vivie art/2/1/10 bis inc/4 DTO 14/2019 vivie

MATERIA

No se advierte irregularidad en proceder de la dirección de obras municipales de providencia al rechazar solicitud para acoger a copropiedad inmobiliaria inmueble que indica.

DOCUMENTO COMPLETO

N° E152248 Fecha: 08-09-2025

I. Antecedentes

Nicolás Urrutia Beven y Juan Pablo Urrutia Aldunate, en representación de la Inmobiliaria Cerro San Cristóbal Spa, solicitan un pronunciamiento sobre la negativa de la Dirección de Obras Municipales de Providencia (DOM) de acoger a régimen de copropiedad inmobiliaria un inmueble ubicado en Av. Los Conquistadores N° 1.742, de esa comuna, fundada en que el edificio no cumplía con las normas territoriales vigentes. Ello, por cuanto consideran que tales regulaciones fueron revisadas al momento del otorgamiento del permiso de edificación, por lo que no procede, en esta ocasión, un nuevo estudio de ellas.

Por lo mismo, requieren se reconsidere el dictamen N° 72.898, de 2009, y, de manera subsidiaria, piden se ordene a la DOM abstenerse de aplicar el artículo 4.1.06. de la Ordenanza Local, en aquella parte que regula el antejardín en función de situaciones variables.

Requeridas al efecto, la Subsecretaría, la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana, ambas de Vivienda y Urbanismo, y la aludida entidad edilicia informaron, en términos similares, que para acoger un determinado proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, la verificación del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, de los instrumentos de planificación territorial y de las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, debe efectuarse al momento en que el interesado realiza la solicitud pertinente.

II. Sobre normativa aplicable a solicitudes de acogerse a copropiedad inmobiliaria

1. Fundamento jurídico

Sobre el particular, cabe señalar que el inciso primero del artículo 48 de la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria -vigente a la fecha de la solicitud en estudio- prevé que "Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en esta ley, en el decreto N° 1.101, del Ministerio de Obras Públicas, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas".

A su vez, en idéntico tenor, el artículo 10 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad

inmobiliaria -derogada por la mencionada ley N° 21.442- senalaba, en su inciso primero, que “Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas”.

Luego, el citado dictamen N° 72.898, de 2009 -emitido durante la vigencia de la derogada ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria- precisó que, si bien dicho texto legal no fijaba un plazo dentro del cual los interesados en ello deban solicitar acoger un inmueble al señalado régimen de copropiedad, y que el artículo 10 de ese cuerpo normativo no indicaba de manera específica que se refiere a los instrumentos de planificación territorial vigentes al momento de efectuarse la antedicha solicitud, la expresión empleada por el legislador no puede sino entenderse utilizada en tal sentido, toda vez que sostener lo contrario implicaría atribuir, para efectos administrativos, vigor a preceptos que ya lo han perdido, situación excepcional que, por ende, requiere de una disposición legal explícita.

Asimismo, es necesario hacer presente que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su oficio circular N° 305, de 2018 (DDU 412), sobre aplicación del artículo 10 de la citada ley N° 19.537, señaló, en lo que interesa que “como regla general, la verificación del cumplimiento de tales normas debe efectuarse al momento en que se solicita acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria (conforme al criterio contenido en el dictamen N°72.898 de 2009 de la Contraloría General de la República)”.

2. Análisis y conclusión

Ahora bien, de lo sostenido por los solicitantes y de lo informado por la nombradas entidades, es posible apreciar que la inmobiliaria recurrente, con fecha 23 de agosto de 2023, solicitó a la DOM acoger a régimen de copropiedad inmobiliaria un inmueble emplazado en Avenida Los Conquistadores N° 1742, comuna de Providencia; que la pertinente edificación contaría con permiso de edificación y recepción definitiva -los que no se han tenido a la vista-; que mediante oficio N° 5587, de 2023, la anotada unidad municipal informó a la petitionaria que no era posible acoger su requerimiento por cuanto la atingente edificación no cumpliría con la normativa territorial vigente en la actualidad en lo referente a antejardín y distanciamiento; y, finalmente, que a través de la resolución N° 192/2023, de la DOM, se resolvió rechazar el expediente de que se trata.

En dicho contexto, en lo que atañe a la solicitud de reconsideración del referido dictamen N° 72.898, de 2009, es dable señalar, en concordancia con lo sostenido por la subsecretaría del ramo, que aun cuando el análisis efectuado en tal oficio fue sobre la base de una norma actualmente derogada, sus conclusiones se encuentran plenamente vigentes, en tanto la ley que la reemplazó no innovó en la materia, inclusive, replicó de manera textual -en su artículo 48- lo dispuesto en el artículo 10 de la mencionada ley N° 19.537.

A mayor abundamiento, se advierte que la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria tampoco reguló de manera expresa cuál es la normativa urbanística que se debe examinar en casos como el de la especie, aspecto que, tal como se indicó en el anotado pronunciamiento, resulta necesario a fin de atribuir vigencia, para efectos administrativos, a preceptos que ya han sido derogados, como acontece con las normas sobre antejardines y distanciamientos con los que habría sido aprobado el permiso de edificación del inmueble objeto del reclamo.

En este orden de ideas, cabe recordar que la jurisprudencia administrativa de esta Contraloría General ha reconocido que, por regla general, las normas de derecho público -carácter que poseen la preceptiva contenida en un PRC- rigen in actum desde su total tramitación, debiendo, por consiguiente, aplicarse a todas las situaciones que se presentan desde el momento de su entrada en vigor. Ello, salvo tratándose de procedimientos ya iniciados y en ausencia de normas transitorias, lo que no acontece en la especie.

Así, y dado que no se aprecian nuevos antecedentes u otras nuevas regulaciones que permitan arribar a una determinación diversa, no se advierte motivo por el cual, en esta oportunidad, corresponda reconsiderar el criterio del dictamen N° 72.898, de 2009, de lo que se sigue que no existe irregularidad en el actuar de la DOM, que se limitó a aplicar la normativa y la jurisprudencia pertinente a la situación en análisis.

III. Sobre aplicación de artículo 4.1.06., del Plan Regulador Comunal de Providencia

1. Fundamento Jurídico

Al respecto, es dable indicar que el artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, de la cartera del ramo, prevé, en su inciso primero, letra f), en lo que concierne, que la planificación urbana comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un plan regulador comunal, cuyas disposiciones se referirán a la zonificación en que se dividirá la comuna, la que podrá desagregarse, a su vez, a nivel de subzonas, sectores o una porción específica del territorio, en base a algunas de las normas urbanísticas que indica, entre ellas, alturas máximas de edificación y antejardines.

Luego, que el inciso cuarto del citado artículo 2.1.10. bis preceptúa que “El instrumento podrá definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí”.

Por su parte, el artículo 4.1.06., Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC) - aprobado por el decreto alcaldicio N° 131, de 2007, de la singularizada corporación-, establece, en su inciso primero, que “En las manzanas o cuadras en que se indican antejardines en el plano PRCP 2007-L1/4, y se grafican sin escala ni medida, sus dimensiones obligatorias quedarán determinadas de la manera que se indica a continuación, según la altura de la edificación, o por los Planos Seccionales correspondientes”.

A su vez, en la letra e) del mismo inciso primero señala que “En aquellas manzanas de las Zonas de Edificación Aislada Libre de altura v que permitan

manejos de los Lotes de Construcción (LDC) de altura y que permitan adosamiento (EAL/pa), para las edificaciones de más de 16,00 m de altura, la dimensión mínima del antejardín se obtiene aumentando el antejardín de 5,00 m, en la medida que resulta de dividir la altura de la construcción que sobrepasa los 16,00 m, por el factor 5”.

2. Análisis y conclusión

Precisado lo anterior, es dable apuntar que no se han acompañado antecedentes suficientes -v.gr. planimetría- para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística por parte del inmueble de la especie, sin embargo, se aprecia que tanto el recurrente como la municipalidad están de acuerdo en que la preceptiva vigente que lo rige en materia de antejardines es el nombrado artículo 4.1.06., letra e), del PRC, y que, en la actualidad, no cumple con la exigencia ahí contenida.

No obstante, y dado que la recurrente requiere un pronunciamiento sobre la juridicidad de ese precepto, cabe apuntar que no se advierte razón por la cual corresponda instruir a la DOM que se abstenga de aplicar dicha disposición en su parte variable, es decir aumentando el antejardín dependiendo de la altura de la edificación, toda vez que tal regulación se ajusta a lo previsto en el citado inciso cuarto del artículo 2.1.10. bis., de la OGUC, que permite definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí, lo que ocurre en el caso de la altura y el antejardín.

Cabe precisar que los dictámenes que invocan los recurrentes, aplican la preceptiva correspondiente a la data que en cada uno de ellos se indica, las que son anteriores a la entrada en vigencia del referido artículo 2.1.10. bis. - incorporado en la OGUC mediante el decreto N° 14, de 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, normativa actualmente en vigor.

En consecuencia, se desestima el requerimiento de la peticionaria.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

Víctor Hugo Merino Rojas

Subcontralor General

