

COMISION PREVENTIVA CENTRAL
DECRETO LEY N° 211, de 1973
LEY ANTIMONOPOLIOS
AGUSTINAS N° 853, PISO 12°

ORD. N° 355/886

ANT.: Recurso de reconsideración contra dictamen N° 343/711, de 1° de Julio de 1982.

MAT.: Dictamen de la Comisión.

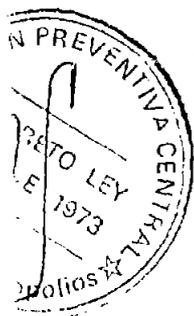
Santiago, **13** AGO. 1982

DE: COMISION PREVENTIVA CENTRAL

A : SEÑOR JORGE MUNITA CASTILLO
AVDA. ANDRES BELLO N° 1667-A
SANTIAGO. -

1.- Con fecha 3 de Agosto de 1982 comparecieron, ante esta Comisión Preventiva Central, doña Anne Youngleson de Barrenechea, don Juan Agustín Alcalde García Huidobro y don Jaime Egaña Baraona, todos ellos domiciliados en Santiago, calle Monjitas N° 285, en su calidad de miembros de la Junta de Vigilancia y Administración del Edificio de su domicilio, según acreditan, con el objeto de solicitar la reconsideración del dictamen N° 343/711, de 1° de Julio pasado, en cuya virtud se ordenó a la administración de dicho edificio, se autorizara a doña Isabel Margarita Munita Castillo para destinar el departamento N° 81 del edificio mencionado a oficinas.

2.- Indican los comparecientes que según consta de los documentos que acompañan, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° del Decreto Supremo N° 695, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, del año 1971, reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, a ellos les corresponde la representación de la asamblea y comunidad de copropietarios del edificio sobre el que versa el dictamen en cuestión.



Agregan, asimismo, que el dictamen en referencia no les fue notificado a ellos, así como tampoco a las personas que anteriormente constituían la Junta de Vigilancia y Administración, sino a la persona de don Eleodoro Neumann Gebauer, quien cumple funciones de cuidado y orden interno del edificio, pero que no tiene la representación judicial ni extrajudicial de dicha comunidad, quien en consecuencia, no puede ser notificado en representación de la administración ni de la comunidad de propietarios de dicho inmueble.

3.- En cuanto al fondo del dictamen en cuestión, hacen presente lo siguiente:

3.1. Que la cláusula tercera del Reglamento de Copropiedad del edificio, inscrito a fs. 10.625, N° 22078, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1949, dispone expresamente que se prohíbe a los copropietarios destinar los departamentos, en todo o parte, a oficinas comerciales, talleres, fábricas, industria o comercio y otros, prohibiéndose, en general, darles cualquier otro fin que no sea habitación personal o de la familia de los copropietarios u ocupantes, salvo una autorización especial de la administración para instalar oficinas.

3.2. Que la propietaria del departamento N° 81, doña Isabel Margarita Munita Castillo, al adquirirlo, se obligó a respetar el referido reglamento de copropiedad, que le era conocido y que, a la fecha de la adquisición el departamento N°81 se encontraba destinado a habitación.

Consecuencia de esto, es que la Sra. Munita no podría, bajo ningún aspecto, pretender que se alteren las normas que ella voluntariamente aceptó para integrarse a la comunidad de propietarios mencionada.

3.3. Que de acuerdo con la cláusula tercera del reglamento de copropiedad indicado, sólo en casos muy calificados se puede autorizar la instalación de oficinas en dicho edificio, y que, en la especie, la totalidad de los copropietarios,



con la sola excepción de la señora Munita, se oponen absolutamente a la idea de instalar oficinas en algunos de los departamentos que constituyen el edificio, pues esta circunstancia alterará de manera sustancial, el regimen del edificio, el modo de vida y los intereses de los copropietarios.

3.4. Que en lo relativo a la aparente discriminación, alegada por la señora Munita, en el sentido de que habrían dos departamentos, los N°s 13 y 14, destinados a oficinas, y de que, en el pasado, el departamento N° 81, de su propiedad, habría sido destinado a oficinas de la Cancillería de la República Arabe Siria, hacen presente lo siguiente:

3.4.1 Al construirse el edificio, se consideró, en su primer piso, la existencia de dos consultas profesionales, que son las signadas con los N°s 13 y 14, lo que consta de los planos de construcción del edificio, que se acompañan en autos.

Dicha destinación, en consecuencia, es original y no constituye una transformación o cambio de destino de dichos inmuebles.

Asimismo, indican, tales departamentos se encuentran ubicados fuera del área de ingreso y circulación del edificio y tienen una entrada previa a la del hall principal, de manera que no afectan a la circulación interna del edificio, ni a su acceso externo

Hace presente al respecto, que una de las razones que aconsejan evitar que el destino de los departamentos del edificio sea el de oficina es, precisamente, el acceso de numerosas personas que debe efectuarse a través del ingreso común del mismo y de los ascensores, provocándose un recargo del servicio de estos artefactos y además, un descontrol sobre la cantidad y propósitos de las personas que ingresan al inmueble.

3.4.2. En relación con el departamento N° 81, que durante los años 1975 y 1977 estuvo destinado a oficinas de la Cancillería de la República Arabe Siria, indican que ello se debió a una circunstancia única que, en su oportunidad, fue autorizada por los copropietarios, ya que la oficina instalada correspondía a una sede diplomática, la que, por su naturaleza, involucraba una cierta prestancia y un determinado nivel de actividad. Asimismo, el número de personas que trabajaba en di-



cho departamento era pequeño, como lo era, también, el número de personas que concurría a dicha oficina, la que sólo atendía en las mañanas durante dos horas.

Agregan, asimismo, que la circunstancia de que dicho departamento fuera una sede diplomática, era una ventaja para los copropietarios, ya que el edificio contaba con guardia y vigilancia policial.

Terminan haciendo presente que, en consecuencia, no ha existido discriminación alguna en contra de doña Isabel Margarita Munita, al negársele la autorización para cambiar el destino del inmueble, ya que, el edificio ha estado permanentemente destinado a su finalidad original, esto es la habitacional y que el cambio de destino de uno o algunos departamentos, modificaría sustancialmente el interés por el edificio y en consecuencia el valor de cada departamento.

4.- Analizados los antecedentes ya referidos, así como los documentos acompañados por los reclamantes, esta Comisión viene en hacer presente que el dictamen N° 343/711 tiene como fundamento una discriminación que se encuentra desvirtuada con el mérito de las consideraciones antes reseñadas.

En efecto, si bien los departamentos signados con los números 13 y 14 del edificio se encuentran destinados a oficinas, ello corresponde a su destino original e inicial, y no, como señala el denunciante y como podría desprenderse de un certificado notarial acompañado por éste a los autos, a una transformación posterior.

La sola revisión de los planos de la planta del primer piso es indicativa de esta circunstancia, la que, además, fue acreditada con una inspección personal de la Fiscalía Nacional Económica, la que pudo constatar que tales departamentos no tienen ni han tenido destino habitacional, ya que están constituidos por sólo dos dependencias y un baño.



Asimismo, se ha podido constatar con los planos y la inspección mencionados, que dichos departamentos tienen una ubicación especial, previa al acceso al hall de entrada del edificio, y, en definitiva, que su utilización como oficinas no obedece a una autorización especial, sino al destino natural de tales inmuebles.

En lo que dice relación con el otro departamento que habría sido destinado, temporalmente, a oficinas, esta Comisión estima que, a su respecto, se otorgó la autorización contemplada en el reglamento de copropiedad y que las razones que motivaron tal autorización son atendibles y razonables, como lo es, también, la negativa que actualmente se ha expresado a la señora Munita para destinar su departamento en forma genérica a cualquier tipo de oficinas.

En consecuencia, no existiendo en la especie la discriminación alegada por la ocurrente, esta Comisión, reconsiderando su dictamen N° 343/711, declara que no se hace lugar a la presentación de la señora Isabel Margarita Munita Castillo, ya que, la negativa a autorizar el funcionamiento de oficinas en el departamento N° 81, del edificio en cuestión, no proviene de una discriminación arbitraria en su contra, sino del legítimo interés de la totalidad de los copropietarios de dicho edificio de no alterar el destino original del mismo, por razones que, si bien son de carácter particular, son legítimas y no importan, a su respecto, discriminación que pueda afectar a la libre competencia en el mercado de bienes raíces.

Acordado en sesión de 5 de Agosto de 1982, por la unanimidad de los miembros presentes, don Gonzalo Sepúlveda Campos, Arturo Irarrázabal Covarrubias, Cristián Eyzaguirre Johnston, Hugo Berra de la Torre y el presidente que suscribe.

Saluda atentamente a usted.,



HERNAN SIERRALTA WORTSMANN
Presidente
Comisión Preventiva Central