

CIRCULAR ORD. Nº \_\_\_\_\_ 1220 /

**MAT.:** Sobre firma de planos y demás documentos por cambio de propietario.

**CAMBIO DE PROPIETARIO; FIRMA DE DOCUMENTOS; SOLICITUD ANEXA COMPLEMENTARIA; MANDATO LEGAL.**

**SANTIAGO, 07 de Diciembre de 1999.**

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. Se ha solicitado por parte de una Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el pronunciamiento de esta División en lo que respecta al correcto procedimiento administrativo y de continuidad operativa para el caso en que un anteproyecto o proyecto de edificación, sometido a la aprobación de la Dirección de Obras Municipales, se vea afectado por un cambio de propietario durante el período comprendido entre el ingreso de la correspondiente solicitud con el legajo de documentos exigidos y el inicio de las obras, período éste, no contemplado en las disposiciones normativas establecidas en el artículo 5.1.23. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se consulta específicamente respecto de la continuidad y validez de las firmas contenidas en la documentación y planos constitutivos del expediente en tramitación que identifican al propietario original o a aquel propietario que lo sustituya en dominio, y, si es legalmente factible que el nuevo propietario otorgue un mandato en los términos aludidos en el Título XXIX del Código Civil al propietario original para que lo represente ante la Dirección de Obras Municipales, y en consecuencia, continúe la tramitación y suscripción de solicitudes y planos referidos al anteproyecto o proyecto.

2. Al respecto podemos señalar que el artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones expresamente señala que: "Todo anteproyecto y/o proyecto que se presente a la Dirección de Obras Municipales deberá ser firmado por el o los profesionales competentes que lo hubieran ejecutado y por el propietario". Cabe destacar que por "Propietario", según definición contenida en el artículo 1.1.2. del cuerpo legal señalado precedentemente, debemos entender: la "persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.". A su turno el inciso primero del artículo 5.1.8. de la misma Ordenanza señala, en lo que interesa, que: "Todo anteproyecto y/o proyecto deberá ser firmado por el propietario ...".

3. De las normas transcritas se infiere sin lugar a dudas, que todos los documentos que componen el expediente de antecedentes de un anteproyecto o proyecto de edificación en conformidad a lo dispuesto en los artículos 5.1.5. y 5.1.6., deben obligatoriamente ser firmados por el propietario que declara ser titular actual o vigente del dominio del predio, por lo que las Direcciones de Obras Municipales se encuentran en el imperativo de cautelar el cumplimiento de esta formalidad.
4. Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ha previsto en el inciso quinto del artículo 5.1.23. un mecanismo administrativo que permite el cambio de propietarios, eso si, “durante la ejecución de la obra”, obligando al nuevo propietario a concurrir a la Dirección de Obras Municipales a suscribir el permiso correspondiente dentro de un determinado plazo.
5. Teniendo en consideración el mecanismo indicado en el punto precedente sobre la factibilidad de cambio de propietario y la inexistencia o ausencia de norma que permita dicho cambio durante el período de tramitación del anteproyecto o proyecto en forma previa a la iniciación de las obras; constatándose fehacientemente por parte de la Dirección de Obras Municipales la situación que el anteproyecto o proyecto no sufrirá cambio o modificación alguna; atendido el hecho que el nuevo propietario mantiene inalterable la misma voluntad y propósito del propietario primitivo de continuar con el mismo proyecto hasta su total conclusión; y finalmente, comprobando el estricto cumplimiento de todas las observaciones formuladas, esta División no ve objeción o reparo alguno para que la Dirección de Obras Municipales continúe tramitando la aprobación del anteproyecto o proyecto. No obstante, el nuevo propietario deberá concurrir a la ratificación de toda la documentación exigida en el artículo 5.1.5. ó 5.1.6. de la Ordenanza General, debiendo además anexar al legajo primitivo en aprobación, una nueva solicitud complementaria con los datos exigidos, debidamente actualizados.
6. Finalmente y en lo que respecta a la factibilidad de recurrir a la figura del “mandato” contemplada en el Título XXIX del Libro Tercero del Código Civil (artículos 2.116 al 2.174) podemos informar que, consultada a este respecto la División Jurídica de este Ministerio, dicho organismo estimó como válida la utilización de la antes indicada alternativa, pudiendo por lo tanto el nuevo propietario o mandante, facultar al propietario original o mandatario para actuar en su nombre y representación en todas las gestiones, suscripción de documentos, solicitudes y planos referidos al anteproyecto o proyecto en tramitación.

Saluda atentamente a Ud.,

**JAIME SILVA ARANCIBIA**  
JEFE DIVISION DESARROLLO URBANO

MEB/JCM/cga.

**circulares vigentes de esta serie**

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59	60	61				

**DISTRIBUCION**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
7. Sres. Jefes de División.
8. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
9. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
10. Biblioteca MINVU.
11. Colegio de Arquitectos de Chile.
12. Cámara Chilena de la Construcción.
13. Asociación Chilena de Municipalidades.
14. Suscriptores O.G.U.C.
15. Mapoteca D.D.U.
16. Oficina de Partes D.D.U.