

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que crea mecanismo transitorio de adopción de acuerdos de los copropietarios, en los sectores medios.

BOLETÍN N° 7.320-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su primer informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Jorge Burgos Varela, Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Carlos Montes Cisternas, José Miguel Ortiz Novoa, Jorge Ulloa Aguillón y Mónica Zalaquett Said, con urgencia calificada de “suma”.

A la sesión en que vuestra Comisión estudió este asunto concurrió la abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Carolina Arrau.

No obstante que se trata de un proyecto de artículo único, vuestra Comisión os propone discutirlo sólo en general, con el objeto de otorgar a Sus Señorías la oportunidad de perfeccionar y enriquecer la iniciativa con ocasión del segundo informe.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

Rebajar el quórum para adoptar acuerdos sobre materias que deben tratarse en sesiones extraordinarias, contempladas en los números 1 al 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en los casos de condominios que hayan resultado gravemente afectados con ocasión del terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010, y donde se hubiere ordenado su evacuación transitoria o permanente.

- - -

ANTECEDENTES JURÍDICOS

- Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 17

“Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.
11. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.”.

ANTECEDENTES DE HECHO

Los autores de la Moción expresan que el terremoto y posterior maremoto del 27 de febrero pasado han generado grandes pérdidas humanas y materiales, además de problemas complejos de resolver para los copropietarios de condominios que no fueron considerados en la legislación común en su momento, precisamente por tratarse de cuestiones excepcionales.

Añaden que luego de esta tragedia, los copropietarios gravemente afectados por el sismo han debido resolver cómo seguir adelante, ya sea para reparar, demoler, vender sus unidades o cobrar y aplicar los seguros que eventualmente se hayan contratado. Sin embargo, acotan, la ley vigente ha dificultado las decisiones, ya que en tiempos de normalidad los acuerdos sobre estas materias -que deben tratarse en sesiones extraordinarias- requieren de un quórum de aprobación de setenta y cinco por ciento de los derechos del condominio, que en la práctica ha demostrado ser muy alto.

Destacan que en la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2011 se contempla una glosa especial que resuelve y facilita estos trámites, pero sólo respecto de los condominios de viviendas sociales afectados por dicha catástrofe, disponiendo que los acuerdos se

adoptarán por la mayoría de los asistentes a la asamblea, haciendo una excepción a la norma general.

Connotan que con el objeto de dar una solución a los copropietarios de condominios afectados pertenecientes a sectores medios, conforme a lo ya descrito, proponen establecer una norma transitoria para este efecto.

Por último, señalan que el proyecto de ley consta de un artículo único que rebaja el quórum de votación para adoptar acuerdos -a la mayoría de los derechos en el condominio-, cuando se trate de materias contempladas en los números 1 al 7 del artículo 17 de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que establecen aspectos como la modificación del reglamento de copropiedad; el cambio de destino de las unidades del condominio; la constitución de los derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; la enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; la reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio; la petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación, y las construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Para efectuar la referida rebaja se deberá verificar, de manera copulativa, la condición de ser un condominio gravemente afectado por el terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, en el que se haya ordenado su evacuación transitoria o permanente.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

La abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señaló que esta Secretaría de Estado comparte la apreciación tenida en cuenta por los autores de la Moción, en el sentido de que un quórum muy alto de copropietarios para adoptar decisiones urgentes constituye una dificultad que debiera ser corregida para hacer frente, de modo ágil y oportuno, a los problemas suscitados en estos inmuebles por la catástrofe de 27 de febrero pasado.

A esto, agregó, debe sumarse la circunstancia de que, tal como se dijo durante la discusión de la iniciativa en la Cámara de Diputados, en la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2011, se contempla una glosa que resuelve y facilita los trámites tratándose de condominios de viviendas sociales afectados por los mencionados terremoto y maremoto, disponiendo que los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los asistentes a la asamblea, excepcionado la norma general.

De esta manera, acotó, el Ministerio no divisa inconveniente alguno para aplicar similar criterio respecto de otros condominios que resultaron igualmente afectados.

El Honorable Senador señor Letelier no estuvo de acuerdo con la denominación de esta iniciativa de ley, en cuanto a limitarla a copropietarios de sectores medios.

Miembros de la Comisión, junto con manifestar su respaldo al proyecto, hicieron presente la necesidad de introducirle algunas precisiones, con la finalidad de evitar dudas en la aplicación de la norma.

Así, plantearon que con respecto a la exigencia de condominios “en que se hubiese ordenado su evacuación transitoria o permanente”, es imprescindible establecer qué autoridad hará cumplir esta diligencia.

La abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo propuso utilizar un criterio similar al contenido en el artículo 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que entrega a las Direcciones de Obras Municipales la facultad de determinar las mejoras o reparaciones que deben hacer los propietarios de establecimientos industriales, comerciales o de edificios de cualquier índole, que no ofrezcan garantías de salubridad, higiene o seguridad.

Del mismo modo, **el Honorable Senador señor Pérez** sugirió incorporar una referencia a los copropietarios que podrán concurrir a adoptar los acuerdos a que se refiere el artículo 17 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, en lo relativo al estado de pago de los gastos comunes.

Finalmente, **la abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** hizo presente la conveniencia de fijar un plazo de vigencia de la ley, que podría ser dos años, con el objeto de evitar un eventual mal uso de sus preceptos, considerando la excepcionalidad de la norma.

- - -

Puesto en votación el proyecto de ley, fue aprobado en general, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez y señores Letelier, Pérez Varela, Sabag y Tuma.

- - -

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros que aprobéis, en general, el siguiente proyecto de ley, en los mismos términos que fue despachado por la Cámara de Diputados:

PROYECTO DE LEY:

"Artículo único.- En los condominios gravemente afectados por el terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, y en que se hubiese ordenado su evacuación transitoria o permanente, los acuerdos a que se refieren los números 1 a 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, serán adoptados por los copropietarios que representen la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, quórum que también será suficiente para la constitución de la respectiva asamblea. Igual exigencia, será respecto de aquellas presentaciones de naturaleza administrativa que digan relación con la liquidación de los seguros comprometidos sobre los bienes comunes. Para acreditar los quórum establecidos anteriormente, bastará el acta suscrita por todos los copropietarios asistentes a la asamblea que se cite al efecto, protocolizada ante notario."

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 11 de enero de 2010, con asistencia de los Honorables Senadores señores Juan Pablo Letelier Morel (Presidente), señora Lily Pérez San Martín, y señores Víctor Pérez Varela, Hosaín Sabag Castillo y Eugenio Tuma Zedán (Presidente Accidental).

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que crea mecanismo transitorio de adopción de acuerdos de los copropietarios, en los sectores medios. **BOLETÍN N° 7.320-14**

- I. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** rebajar el quórum para adoptar acuerdos sobre materias que deben tratarse en sesiones extraordinarias, contempladas en los números 1 al 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en los casos de condominios que hayan resultado gravemente afectados con ocasión del terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010, y donde se hubiere decretado su evacuación transitoria o permanente.
- II. **ACUERDOS:** aprobado en general por unanimidad **(5X0)**.
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. **URGENCIA:** suma.
- VI. **ORIGEN INICIATIVA:** Moción de los Honorables Diputados señores Jorge Burgos Varela, Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Carlos Montes Cisternas, José Miguel Ortiz Novoa, Jorge Ulloa Aguillón y Mónica Zalaquett Said.
- VII **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.
- VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 7 de diciembre de 2010.
- IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general.
- X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Valparaíso, a 11 de enero de 2010

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión