

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON OBJETO DE FACILITAR LA ORGANIZACIÓN DE LOS VECINOS Y LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

— **BOLETÍN Nº 3804-14.**

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa sobre el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en una moción de las Diputadas señoras Allende, doña Isabel; Caraball, doña Eliana, y Saa, doña María Antonieta, y de los Diputados señores Montes, don Carlos; Melero, don Patricio; Riveros, don Edgardo; Letelier, don Juan Pablo; Meza, don Fernando; Uriarte, don Gonzalo, y García, don René Manuel, en primer trámite constitucional y reglamentario.

Durante la discusión de esta iniciativa legal, asistieron las asesoras del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señoras Jeannette Tapia y María Angélica Otey; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría de Estado, señor Luis Eduardo Bresciani; el Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Silva; el Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Daniel Mas; el arquitecto señor Camilo Mori y la asesora de la mencionada entidad señora Karla Lorenzo; el Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local, señor Alejandro Cooper; las Directoras Nacionales de dicho Instituto, señoras María Eugenia Espinoza y Jeovanna Santero; la Directora de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro; el Director de Gestión Comunitaria de la Municipalidad de Santiago, señor Guillermo Soto; la Directora de la Unidad de Copropiedad Inmobiliaria del Área Social de dicho Municipio, señora Margaret Urrutia; la encargada de la Oficina de Mediación en Copropiedad Inmobiliaria de la Municipalidad de Las Condes, señora Viviana Morales, y la ex encargada del Programa de Condominios Sociales de la Municipalidad de San Bernardo, señora Isabel Ortiz.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

1°. La idea matriz o fundamental del proyecto de ley es establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que permitan garantizar un estándar superior en la construcción de las mismas.

2°. La Comisión acordó que las letras f), h), i) y j) del artículo único deben votarse con quórum de ley orgánica constitucional. En efecto, la letra f), por contener materias propias de la ley orgánica constitucional sobre organización y atribuciones de los tribunales a que se refiere el artículo 77 de la Constitución Política de la República; la letra h) se encuentra en la misma situación en relación con las funciones de las municipalidades contempladas en el artículo 118 de la Carta Fundamental; y la letra i) tiene igual tratamiento, ya que se refiere a las funciones de los gobiernos regionales y de los municipios previstas en los artículos 116 y 118 del citado cuerpo constitucional. Asimismo, se acordó que no debe cumplir trámite en la Comisión de Hacienda.

3°. Mediante los oficios números 5432, de 10 de marzo de 2005 y 184, de 9 de noviembre de 2005, dirigidos por la Cámara de Diputados y por la Comisión, respectivamente, se consultó la opinión de la Excelentísima Corte Suprema respecto de una norma contenida en el proyecto de ley, la cual regula materias propias de la ley orgánica constitucional sobre organización y atribuciones de los tribunales, en cumplimiento de lo preceptuado en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política, en relación con el artículo 16 de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional.

4°. El texto del proyecto, que fue reemplazado por una indicación sustitutiva, fue aprobado en general y en particular, por unanimidad.

5°. No hubo indicaciones rechazadas.

6°. Se designó Diputado informante al señor Tapia Martínez, don Boris.

II. ANTECEDENTES GENERALES.

1) Normativa vigente.

La ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada el 16 de diciembre de 1997, regula un régimen especial de propiedad

inmobiliaria, con objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo en favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

El Título IV regula en forma especial los condominios de viviendas sociales. En efecto, el artículo 39 establece que éstos se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contempladas en la mencionada ley.

Para estos efectos, el artículo 40 del cuerpo legal en comento, define a las viviendas sociales como las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más del 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979¹.

Por otra parte, el artículo 41 faculta a los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, los cuales sólo pueden ser asignados a los siguientes objetos:

a) Los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) Los gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad y su protocolización;

c) El pago de las primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y

d) Las instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

¹ El inciso primero del artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, dispone: "Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento."

A su vez, el artículo 42 permite a los Servicios de Vivienda y Urbanización designar administradores provisorios, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses contado desde su designación.

Además, según el artículo 43, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe aprobar un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual debe someter este reglamento a las formalidades previstas en el artículo 29².

Finalmente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46, en los condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada uno de éstos puede establecer subadministraciones, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

2) Fundamentos de la moción.

Los autores de la moción sostienen que la acción de los Servicios de Vivienda y Urbanización ha permitido la construcción de una gran cantidad de viviendas sociales destinadas a superar el déficit habitacional, no obstante lo cual, en general, presentan bajos estándares, escaso nivel de equipamiento y urbanización, a lo cual se suma el hecho de que tanto las unidades como los conjuntos de que forman parte enfrentan una progresiva y acelerada tendencia al deterioro de las condiciones materiales y de la vida social.

En efecto, hacen presente que el bajo estándar constructivo ocasiona filtraciones en los baños, en los sistemas de evacuación de aguas servidas, en los techos y en las cajas de escala. Del mismo modo, se advierte una insuficiente privacidad para las familias que habitan estas viviendas sociales, como consecuencia de un mínimo aislamiento acústico. Agregan que el escaso tamaño de los inmuebles ha ocasionado que muchos copropietarios hayan realizado ampliaciones ilegales, sin el acuerdo de los vecinos, lo cual, en muchas ocasiones, ha afectado la solidez y la estética de los edificios. Además, las insuficientes dimensiones de las calles y pasajes, así como la falta de estacionamientos, originan graves problemas de tránsito. Por otra parte, afirman que el diseño de los espacios comunes no facilita la vida comunitaria, a lo que debe agregarse que, en muchos casos, se encuentran abandonados,

² El reglamento tipo de copropiedad para condominios de viviendas sociales se encuentra contenido en el decreto supremo N° 230, de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

constituyéndose en focos de conflicto. Por último, manifiestan que en muchos condominios la vida social se ha deteriorado gravemente, debido a la delincuencia que afecta a estos sectores.

Los Diputados patrocinantes aseguran que el Estado y la sociedad tienen una responsabilidad ineludible en relación con esta realidad y traen a colación que en Estados Unidos de Norteamérica y en Francia se ha optado por demoler los edificios de viviendas sociales y reemplazarlos por proyectos de barrios y edificios integrados.

Los autores de la moción señalan que, pese a que hace siete años existe un fondo para proyectos de mejoramiento de los condominios de viviendas sociales, se puede constatar que sólo algunos de ellos han logrado organizarse, contener y revertir el deterioro al que están expuestos. Por otra parte, aseveran que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los municipios no han asumido cabalmente el problema y que la mencionada Secretaría de Estado sólo ha implementado medidas marginales respecto de dichos condominios.

III. IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.

Mediante esta iniciativa legal se pretende establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que permitan garantizar un estándar superior en la construcción de las mismas.

Para concretar la idea matriz, esta iniciativa legal propone introducir, mediante cuatro artículos, las siguientes modificaciones en el decreto ley N° 2.552, de 1979; en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2001, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido coordinado, sistematizado y actualizado de la ley orgánica constitucional de Municipalidades:

- Mediante el artículo 1º, se modifica el inciso tercero del artículo 3º del decreto ley N° 2.552, de 1979, con objeto de precisar que las viviendas sociales no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de cincuenta unidades habitacionales, con lo cual se pretende evitar que éstos estén conformados por un número excesivo de unidades y garantizar que cuenten con un ordenamiento, distribución, espacios comunes y equipamiento que favorezcan la convivencia y la seguridad de los vecinos.

- El artículo 2º consta de diez letras, a través de las cuales se introducen las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

En virtud de la letra a), se modifica el inciso primero del artículo 8º, a fin de establecer que en los condominios de viviendas sociales debe haber un estacionamiento por cada dos unidades o departamentos, cuyo valor debe ser considerado en el de estos últimos para los efectos de su primera enajenación.

Por medio de la letra b), se modifica el inciso segundo del artículo 9º, con el propósito de disponer que las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento no podrán aplicarse en el caso de los condominios de viviendas sociales.

A través de la letra c), se agrega, en el inciso quinto del artículo 17, un numeral 11, a fin de incluir, entre las materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios, la relativa a la constitución de sociedades o a la celebración de contratos destinados a la realización de actividades que generen ingresos para la copropiedad.

Mediante la letra d), se modifica el artículo 29, con objeto de especificar que el primer reglamento de copropiedad debe considerar las características específicas del condominio y definir los usos posibles y la forma de administración provisoria de los espacios comunes.

En virtud de la letra e), se modifica el inciso primero y se incorpora una letra d) en el artículo 33, a fin de otorgar facultades a los jueces de policía local para sancionar a los copropietarios que no asistan a la segunda citación de la asamblea de copropietarios y para analizar, en terreno, las situaciones de conflicto que se originen en las copropiedades de viviendas sociales, aún antes de que sean sometidas a su conocimiento, contribuyendo a la información de los vecinos respecto de sus derechos y deberes.

Por medio de la letra f), se modifica el artículo 35, con objeto de precisar que la función que corresponde a la municipalidad para atender extrajudicialmente los conflictos que se produzcan entre los copropietarios y entre éstos y el Comité de Administración o el administrador, debe realizarse en forma profesional especializada, por iniciativa propia o a petición de cualquiera de las partes en conflicto.

A través de la letra g), se modifica el inciso primero del artículo 39, con el propósito señalado en el artículo 1º de esta iniciativa legal.

En virtud de la letra h), se modifica el inciso segundo del artículo 41, a fin de precisar el destino que tendrán los recursos asignados por los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización a los condominios de viviendas sociales. Se dispone que los recursos destinados a los bienes tendrán por objeto promover la ejecución de ampliaciones u obras de mantención en las unidades o equipamiento y que podrán asignarse recursos para financiar los gastos que sean necesarios para la organización de los copropietarios, su bienestar y la administración de los bienes comunes.

- Mediante la letra i), se modifica el inciso segundo del artículo 42, a fin de establecer que el plazo mínimo por el que se desempeñará el administrador provisional de un condominio social es de seis meses.

- Finalmente, por medio de la letra j), se agrega el artículo 46 bis, con objeto de establecer que el Comité de Administración de copropietarios de viviendas sociales contará con personalidad jurídica, desde la inscripción respectiva. según lo dispuesto en la ley de Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias.

Por el artículo 3º, se modifica la letra g) del inciso segundo del artículo 21 del decreto con fuerza de ley N° 1, de 2001, que fija el texto refundido coordinado, sistematizado y actualizado de la ley orgánica constitucional de Municipalidades, a fin de establecer que, dentro del rol que le compete a la Secretaría Comunal de Planificación en materia de recopilación y mantención de la información comunal y regional atinente a sus funciones, los antecedentes recabados deben ser clasificados por condominios o unidades de viviendas; serán de acceso público y comprenderán los planos de los mismos, los reglamentos de copropiedad y sus enmiendas, y la identificación de los copropietarios y de los Comités de Administración.

Mediante el artículo 4º, se autoriza, por el plazo de veinticuatro meses contado desde la fecha de publicación de esta ley, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales para ajustarse a lo dispuesto en el artículo 1º, de acuerdo con las normas que fije el reglamento que habrá de dictarse al efecto.

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN.

1) Opiniones recibidas.

La asesora ministerial señora Jeannette Tapia y el Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Silva, fueron partidarios de legislar sobre el particular, en razón de que esta iniciativa legal corrige algunos problemas detectados en la aplicación de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y contribuye al desarrollo de un proceso de renovación urbana de los condominios de viviendas sociales existentes en la actualidad.

El Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Otto Kunz, expresó, mediante una carta dirigida a la Comisión con fecha 17 de mayo del año en curso³, que en el caso de ser aprobado este proyecto de ley, aumentarían los costos de las viviendas sociales, se reduciría el tamaño de las áreas verdes y del equipamiento, se incrementarían los gastos comunes, disminuiría la calidad de los espacios comunes o de las viviendas en los condominios y se haría rígido el sistema al establecer que debe haber un estacionamiento por cada dos viviendas.

Particularmente, el Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Daniel Mas, formuló las siguientes observaciones al proyecto de ley en comento⁴:

a) La restricción propuesta para el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, tendrá implicancias en todos los proyectos de construcción de viviendas cuyo valor sea igual o inferior a 1.200 unidades, sea que se trate de condominios o de departamentos en extensión. La consecuencia directa de esta restricción se reflejará en el precio de las viviendas sociales, ya que, por razones de economía de escala, se construyen normalmente en grupos superiores a doscientas, cuando se trata de tipologías en extensión.

b) Si bien la limitación en el número de unidades habitacionales en condominios de viviendas sociales podría resolver aquellos problemas de convivencia, mantención y administración de los espacios comunes, los costos por unidad de vivienda se incrementarán en razón de la menor

³ El documento consta en la cuenta correspondiente a la sesión 90ª., ordinaria, de 8 de junio de 2005.

⁴ Asistió a la sesión 98ª., ordinaria, celebrada el 3 de agosto de 2005.

economía de escala por compra de insumos, el mayor cargo por gastos generales directos y los mayores costos en la elaboración y aprobación de proyectos.

c) La exigencia de un número mínimo de estacionamientos en los condominios de viviendas sociales, como se propone en este proyecto, implica establecer por ley una materia que es propia de los planos reguladores comunales, lo que traerá como consecuencia mayores costos, una pérdida de flexibilidad del sistema y la disminución del presupuesto correspondiente a las viviendas sociales, lo que podría afectar la calidad de las mismas.

d) La norma que prohíbe las reubicaciones y compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento en los condominios de viviendas sociales reducirá el tamaño de las potenciales áreas verdes, toda vez que éstas podrían ser demasiado pequeñas y no permitir la adecuada realización de las actividades de la comunidad.

El Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local, señor Alejandro Cooper⁵, sostuvo que era inconveniente imponer una sanción pecuniaria al copropietario que se niega a concurrir a una asamblea en segunda citación decretada por un juez de policía local, toda vez que en el evento de que no pagase la multa, podría verse expuesto a la aplicación de algunas de las medidas de sustitución y apremios que establece el artículo 23 de la ley N° 18.287, sobre Procedimientos de los Juzgados de Policía Local. Opinó que las actuales atribuciones de estos tribunales en materia de copropiedad inmobiliaria, contempladas en la letra b) del artículo 33 de la ley N° 19.537⁶, que se remite al artículo 654 del Código de Procedimiento Civil⁷, son suficientes para solucionar el

⁵ Concurrió a la sesión 98ª., ordinaria, celebrada el 3 de agosto de 2005.

⁶ La letra b) del artículo 33 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad inmobiliaria, establece la siguiente facultad de los jueces de policía local: "Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32."

⁷ El artículo 654 del Código de Procedimiento Civil dispone: "Para acordar o resolver lo conveniente sobre la administración pro-indiviso, se citará a todos los interesados a comparendo, el cual se celebrará con sólo los que concurran.

No estando todos presentes, sólo podrán acordarse, por mayoría absoluta de los concurrentes, que represente a lo menos la mitad de los derechos de la comunidad, o por resolución del tribunal a falta de mayoría, todas o algunas de las medidas siguientes:

1a. Nombramiento de uno o más administradores, sea de entre los mismos interesados o extraños;

problema que se plantea por la falta de quórum para constituir las asambleas de copropietarios.

Criticó la norma del proyecto que faculta a los jueces de policía local para analizar en terreno las situaciones de conflicto que se originen en los condominios de viviendas sociales aun antes de que sean sometidas a su conocimiento, por cuanto dichos jueces sólo tienen competencia para conocer controversias jurídicas y sancionar conductas infraccionales. En este mismo orden de ideas, hizo notar que era incorrecto disponer que las opiniones que emita el juez respecto de los hechos que se le planteen no lo inhabilitarán para conocer de las causas a que posteriormente den lugar, por cuanto ello pugna con los principios generales que rigen a los tribunales de justicia. Finalmente, aseguró ser partidario de que se implementen mecanismos de resolución extrajudicial, como la mediación, que deberían llevar a cabo en forma obligatoria los municipios.

Por otra parte, la Directora Nacional del mencionado Instituto, señora Jeovanna Santoro, trajo a colación las dificultades que se presentan con motivo de la aplicación de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, particularmente en el caso de los condominios de viviendas sociales, debido a que actualmente los copropietarios no requieren ser representados por un abogado en las causas que se tramitan en los juzgados de policía local, lo cual perjudica sus intereses, ya que concurren personalmente a resolver sus problemas, sin conocer el procedimiento y las formalidades que deben cumplirse para lograr satisfacer sus pretensiones⁸.

La Directora de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro, estimó que es necesario complementar la normativa especial que rige a los condominios de viviendas sociales, debido a las falencias y a los conflictos que se han producido y que no han podido ser superados⁹.

Se refirió a la creación, en el año 2002, de la Oficina de Condominios Sociales, que permitió diseñar un programa de acción para potenciar la organización y el mejoramiento de la infraestructura de los condominios, lo cual

2a. Fijación de los salarios de los administradores y de sus atribuciones y deberes;

3a. Determinación del giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro-indiviso y del máximo de gastos que puedan en ella hacerse; y

4a. Fijación de las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellos puedan exigirlos extraordinariamente, si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores."

⁸ Asistió a la sesión 98ª., ordinaria, celebrada el 3 de agosto de 2005.

⁹ Fue invitada a la sesión 98ª., ordinaria, celebrada el 3 de agosto de 2005.

ha hecho posible enfrentar el problema de la calidad de vida de estos conjuntos, a través de una institucionalidad técnica y profesional, que es reconocida por los afectados y a la que pueden recurrir cuando lo necesiten. Dicha Oficina ha detectado una serie de problemas que afectan a los condominios de viviendas sociales, tales como la existencia de conjuntos habitacionales de gran tamaño con mucha población, desconocimiento de sus habitantes sobre la ley de Copropiedad Inmobiliaria; deterioro de los espacios comunes, de la infraestructura de los conjuntos y de los barrios de que forman parte; existencia de graves conflictos entre los vecinos por la falta de organización, uso inadecuado de los espacios comunes en beneficio de algunos copropietarios; ejecución de ampliaciones sin permiso, que algunas veces afectan seriamente la estructura de los edificios, y existencia de un ambiente de inseguridad y de mala calidad de vida.

Informó que se ha aplicado el concepto de subadministración provisoria para la postulación de los condominios sociales a proyectos municipales, el cual permite la organización por block o unidad, antes de que se conforme la administración central del condominio, en atención a que las unidades territoriales que componen un condominio, generalmente son muy grandes, lo que dificulta la organización y les impide postular a los fondos que ofrece el sector público.

Opinó que los Servicios de Vivienda y Urbanización, en su calidad de propietarios primeros vendedores, no han asumido la condición vulnerable de los habitantes de los conjuntos de viviendas sociales y los ha dejado a su libre organización. Adujo que los fondos a que se refiere el artículo 41 de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, destinados al mejoramiento de los condominios de viviendas sociales, no son de carácter permanente y no han sido dados a conocer oportunamente, sin perjuicio de que se exigen requisitos que son muy difíciles de cumplir para las organizaciones más vulnerables¹⁰.

Estimó que es fundamental autorizar, por un determinado plazo, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales, de modo que puedan ajustarse a la limitación numérica propuesta en el proyecto. Sin embargo, advirtió que, a fin de evitar que aquéllas afecten los derechos de los copropietarios, es necesario implementar un mecanismo diferente al contemplado en la ley General de Urbanismo y Construcciones, que se asimile al establecido en la ley N°

¹⁰ Entre dichos requisitos mencionó que se exigía estar al día en el pago de los dividendos, que todo el condominio esté organizado y que deben haber tres presupuestos respecto de la totalidad del proyecto.

19.583, que tuvo por objeto regularizar la construcción de bienes raíces urbanos sin recepción definitiva.

La Directora de la Unidad de Copropiedad Inmobiliaria del Área Social de la Municipalidad de Santiago, señora Margaret Urrutia, comentó que la Oficina a su cargo proporciona asesoría para la constitución de los comités de administración, realiza talleres formativos para dar a conocer el contenido de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y actúa como instancia mediadora en los conflictos que se producen entre los copropietarios y la administración de los condominios, en el marco de un trabajo coordinado con los juzgados de policía local. Enfatizó que la mediación es un método de resolución de controversias eficaz, que tiende a la disminución de la judicialización, proporciona herramientas formativas para la construcción de “buen trato” en el interior de la comunidad e incrementa la calidad de vida en un mundo de relaciones cotidianas¹¹.

En relación con el proyecto de ley en estudio, opinó que no es conveniente otorgar facultades a los juzgados de policía local en materia de mediación, toda vez que esta competencia debe ser asumida por los municipios, que deben crear las instancias necesarias para ello. Preciso que los tribunales, en atención a la diversidad de temas respecto de los cuales deben pronunciarse, no pueden cumplir satisfactoriamente el rol de prevenir posibles conflictos o de educar a los vecinos acerca de la normativa sobre copropiedad inmobiliaria, aun cuando destacó el hecho de que el titular del Primer Juzgado de Policía Local de Santiago ha colaborado a través de su participación en talleres formativos.

Resaltó la importancia de que se simplifiquen los procedimientos para que los condominios de viviendas sociales y sus unidades puedan obtener recursos públicos de los Servicios de Vivienda y Urbanización, toda vez que actualmente se les impone una alta exigencia en lo que respecta a la presentación de documentos para postular a un proyecto, que implica un costo mayor al que los vecinos están dispuestos a asumir.

La encargada de la Oficina de Mediación en Copropiedad Inmobiliaria de la Municipalidad de Las Condes, señora Viviana Morales, informó que la Oficina Comunal de Información al Consumidor y Mediación (OCIC), comenzó a funcionar en 1991, fecha a partir de la cual asumió, en forma extraoficial, la labor de mediación en materia de copropiedad inmobiliaria, tarea que asumió legalmente en 1997, en virtud de la publicación de la ley N° 19.537. Indicó

¹¹ Asistió a la sesión 99ª., ordinaria, celebrada el 10 de agosto de 2005.

que sus objetivos son disminuir la dependencia de los copropietarios respecto del municipio, reducir las denuncias inoficiosas en los tribunales locales y evitar la judicialización de casos o problemas entre copropietarios y/o la administración¹².

Hizo presente que se han detectado dificultades vinculadas con el desconocimiento de la normativa en comento, que se reflejan en la imposibilidad de entender y solucionar los problemas de la vida en comunidad, la falta de adaptación a esta última, el desconocimiento de la responsabilidad de los copropietarios en relación con los problemas de la vida en comunidad, el endeudamiento en el pago de gastos comunes, la nula participación de los copropietarios en las asambleas y la generación de reiterados conflictos creados por el diario vivir, que derivan, en algunos casos, en situaciones de violencia dentro de los condominios.

Opinó que los municipios deberían estar obligados a implementar una oficina de mediación, sin perjuicio de lo cual admitió que la falta de recursos dificulta la materialización de este propósito.

La ex encargada del programa de condominios de viviendas sociales de la Municipalidad de San Bernardo, señora Isabel Ortiz¹³, comentó que durante el período en el que prestó servicios en la Oficina creada en 1998 para tales efectos, pudo apreciar que el nivel socio cultural del universo objetivo con el cual se trabaja impide un entendimiento inmediato y adecuado de la normativa vigente; que la carencia de recursos impide dar cumplimiento al procedimiento de implementación del sistema de administración de los condominios sociales y que no existe una política municipal de fiscalización y de directrices claras respecto del tratamiento que se dará a quienes infringen la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, especialmente a través de la realización de cierres y construcciones irregulares, que tienen su origen en la falta de equipamiento suficiente para satisfacer las necesidades de quienes habitan en estos conjuntos.

Destacó la idea de establecer un privilegio de pobreza en favor de los copropietarios de condominios de viviendas sociales para realizar las gestiones vinculadas con la organización y la administración de bienes comunes que exijan la intervención de un Notario y del Conservador de Bienes Raíces.

¹² Fue invitada a la sesión 99ª, ordinaria, celebrada el 10 de agosto de 2005.

¹³ Concurrió a la reunión en comité celebrada el 7 de septiembre de 2005.

2) Discusión en general.

Aunque se valoró la incorporación del Título IV, sobre condominios sociales, en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, hubo consenso en el seno de la Comisión acerca de la necesidad de introducir modificaciones en dicho cuerpo legal, debido a que los servicios públicos con competencia en la materia no han utilizado sus facultades para promover actividades destinadas a mejorar las condiciones de vida de las personas que los habitan y para favorecer, al mismo tiempo, el acceso a los programas de mejoramiento de los mencionados conjuntos habitacionales.

Se hizo constar en el debate que los Servicios de Vivienda y Urbanización no han dado cumplimiento al precepto contemplado en el artículo 42 de la ley en comento, sobre designación de administradores provisorios. En efecto, se han limitado exclusivamente a elaborar un reglamento de copropiedad tipo que fuese aplicable a todos los condominios, sin resolver los conflictos que pudieren originarse tomando en consideración las características específicas de aquéllos. Por otra parte, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los citados Servicios no han destinado recursos a los condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, a fin de posibilitar la aplicación de las medidas enumeradas en el artículo 41 del citado cuerpo legal. Tampoco las municipalidades han dado cumplimiento a la función de atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios, de acuerdo a lo prevenido en el artículo 35 de la ley en comento.

Por las razones precedentemente expuestas, hubo consenso unánime acerca de la conveniencia de legislar sobre el particular, con objeto de incorporar disposiciones en la normativa vigente que posibiliten una mayor participación de los servicios públicos citados con precedencia y de resguardar la calidad de vida de las personas que viven en condominios sociales.

Particularmente, se compartió la necesidad de mejorar los estándares de los condominios de viviendas sociales con el propósito de elevar las condiciones de vida de las personas que los habitan. Para ello, se estimó indispensable establecer normas, como lo hace la moción, que limiten la cantidad de unidades en los condominios sociales, por cuanto el hecho de que estén conformados por un número excesivo de estas últimas dificulta las relaciones y los acuerdos entre los vecinos, sobre todo en el caso de los condominios en extensión. No obstante, se advirtió que, para cumplir con tal propósito, no es conveniente

modificar el artículo 3º del decreto ley N° 2.552, de 1979, que define lo que debe entenderse por vivienda social, toda vez que si se incorporase la referida limitación en este texto legal, se haría extensiva a todos los proyectos de viviendas sociales, aun cuando no se constituyan como condominios, lo que se traduce en un efecto no deseado.

En este mismo orden de ideas, la Comisión hizo suya la propuesta de fijar una cantidad mínima de un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas, con objeto de entregar una señal al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a las empresas constructoras en el sentido de que es prioritario aumentar los estándares de las viviendas sociales, que no se condicen con el actual nivel de ingresos que tiene el país. En el mismo sentido, se estimó conveniente excluir a los condominios sociales de la normativa sobre compensaciones de terrenos para equipamiento y áreas verdes cuando se trate de superficies inferiores a 500 metros, a que alude el inciso segundo del artículo 9º¹⁴. En relación con esta materia, se sostuvo que este mecanismo ha sido beneficioso para los municipios debido a que les ha permitido concretar proyectos en otras comunas, no obstante lo cual ello ha traído como consecuencia el empobrecimiento de los condominios de viviendas sociales, toda vez que, en virtud de su aplicación, dejan de contar con áreas verdes y equipamiento¹⁵.

En cuanto a la administración de estos condominios, se compartió la propuesta de dotar de mayores atribuciones a las municipalidades con el propósito de que puedan ejercer, con carácter obligatorio, la función que se les otorga para resolver, en forma extrajudicial, los conflictos entre los copropietarios. Sobre el particular, se tuvo en cuenta las experiencias conocidas en materia de funcionamiento de las Unidades u Oficinas de Copropiedad Inmobiliaria, que se han creado en los municipios, las cuales han posibilitado una mayor difusión de las normas sobre copropiedad inmobiliaria y permitido la constitución de

¹⁴ El inciso segundo del artículo 9º de la ley N° 19.537, dispone: “Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.”

¹⁵ Cabe hacer presente que la Directora de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro, sostuvo que las reubicaciones o compensaciones que se pretenden prohibir para los condominios de viviendas sociales, no se aplican a estos últimos, ya que sólo se producen en loteos, en virtud de lo dispuesto en la circular N° 108 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece que en los condominios tipo A no se contemplan cesiones de áreas verdes y equipamiento para uso público.

administraciones en esta clase de conjuntos habitacionales. Sin embargo, hubo consenso en cuanto a que esta función debe incorporarse entre las normas especiales que rigen a los condominios de viviendas sociales, contempladas en el Título IV, en el entendido de que no es posible establecer la obligatoriedad de dicha función en relación con la totalidad de los condominios existentes en las diferentes comunas del país. Asimismo, se estimó necesario incentivar la designación de administradores provisorios en los condominios de viviendas sociales, mediante el otorgamiento de facultades a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades para que, conjuntamente con los Servicios de Vivienda y Urbanización, participen en su designación, suprimiendo el plazo de seis meses que se establecía para su desempeño.

Por otra parte, se valoró la idea de permitir que los condominios de viviendas sociales puedan postular a los programas financiados con recursos fiscales, tal como lo hacen las organizaciones comunitarias, deportivas y las juntas de vecinos. Sin embargo, se concordó en que para lograr este objetivo no era necesario disponer que los Comités de Administración contarán con personalidad jurídica, toda vez que se tuvo en consideración la teoría aceptada por nuestra legislación en lo que respecta a la naturaleza jurídica del régimen de copropiedad inmobiliaria. Dicha teoría sostiene que los condominios regidos por la ley N° 19.537 son sujetos de derecho con personalidad jurídica propia, ya que gozan de capacidad para contraer obligaciones o adquirir derechos válidamente, se les identifica con un nombre, mantienen un domicilio, poseen patrimonio propio y se manifiestan en la vida jurídica por medio de sus órganos de administración, todo lo cual se enmarca dentro de la definición contenida en el artículo 545 del Código Civil¹⁶.

Asimismo, se compartió la propuesta de autorizar a los condominios para celebrar contratos destinados a la realización de actividades que generen ingresos para la copropiedad, con el propósito de que puedan autofinanciarse. En consonancia con lo anterior, hubo acuerdo para que los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización puedan destinar recursos para promover la ejecución de obras de

¹⁶ Se tuvo a la vista el libro titulado “La Copropiedad Inmobiliaria. Nuevo Régimen Legal”, de don José Manuel Figueroa. Editorial Jurídica de Chile. Segunda edición actualizada. En esta obra se dan a conocer argumentos en apoyo de esta teoría y se concluye que “los condominios están facultados para contraer válidamente obligaciones, restringidas a los fines para los cuales están constituidas, esto es, la mantención, cuidado, conservación y reparación del condominio, pudiendo, por ende, solicitar créditos con terceras personas, con el objeto de efectuar obras de mantención, reparación, embellecimiento, refacción de bienes comunes, o la adquisición de bienes muebles e inmuebles necesarios para el normal uso del condominio” (Página 36).

mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades de los condominios de viviendas sociales y, en general, para apoyar programas de autofinanciamiento para estos últimos.

En lo relativo al otorgamiento de facultades a los jueces de policía local para analizar en terreno las situaciones de conflicto que se originan en las copropiedades de viviendas sociales, se recordó que éstos están facultados para efectuar visitas inspectivas a terreno en el ámbito de sus respectivas competencias y se estimó que no es procedente otorgar a dicho jueces un rol de mediadores que debe ser asumido en propiedad por los municipios¹⁷. No obstante, se acogió la propuesta que faculta a los jueces para sancionar con multas a los copropietarios que no asistan a la asamblea de copropietarios, con el propósito de incentivar la participación en las decisiones de la comunidad.

Asimismo, durante el debate se hizo presente el gran costo que implica la organización de un condominio de viviendas sociales, motivo por el cual se planteó la conveniencia de que los copropietarios gocen de privilegio de pobreza en los trámites que deban realizar en las Notarías y en los Conservadores de Bienes Raíces en relación con la organización y administración de los bienes comunes. No obstante, se advirtió que la materialización de esta propuesta mediante esta iniciativa legal requería del patrocinio del Ejecutivo, por tratarse de una materia que es de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, sin que haya habido un pronunciamiento sobre el particular por parte de dicho Poder del Estado¹⁸.

En mérito de los criterios precedentemente expuestos, hubo acuerdo para presentar una indicación sustitutiva que acoja los consensos alcanzados en el debate, sin perjuicio de que el Ejecutivo se comprometió a presentar otra indicación que respaldara lo obrado por la Comisión en materias que son de iniciativa exclusiva del Presidente de la República.

- La idea de legislar fue aprobada por asentimiento unánime.

¹⁷ Sobre este tópico, la Corte Suprema emitió un informe, mediante el oficio N° 52, de 21 de abril de 2005, en el cual señala que, “ merece observación el hecho de que el proyecto entregue a los jueces de policía local, sumamente recargados ya con materias jurisdiccionales que les son propias, una labor de carácter preventiva que implicaría, por una parte, visitas periódicas a los condominios a que se refiere el proyecto, a fin de detectar en terreno posibles situaciones de conflicto y, por otra, entregar información a los vecinos sobre sus derechos y deberes, funciones todas éstas más propias de asistentes sociales y abogados.”

¹⁸ A través del oficio N° 177-05, de 12 de octubre de 2005, reiterado por el oficio N° 183-05, de 9 de noviembre del mismo año, la Comisión solicitó al Ministerio de Justicia que tuviera a bien analizar la posibilidad de patrocinar una indicación en el sentido explicado.

3) Discusión en particular.

Como resultado del consenso habido en la discusión en general, los Diputados señores Montes, don Carlos, y Tapia, don Boris, presentaron la siguiente indicación sustitutiva, que fue respaldada por otra del Ejecutivo en las materias que inciden en atribuciones exclusivas del Presidente de la República:

Artículo único

Introduce modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, mediante diez letras, cuyo contenido es el siguiente:

Letra a)

Propone modificar el inciso primero del artículo 8º, con objeto de establecer que en los condominios de viviendas sociales debe haber, a lo menos, un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la determinación del número de estacionamientos que deben tener los condominios es una materia propia de los planes reguladores comunales y que parece más adecuado mantenerla en ese nivel, ya que en dichos instrumentos se puede reconocer en forma más precisa las necesidades de cada comuna de acuerdo con el flujo vehicular que ellas tengan. En relación con la posibilidad de establecer que los estacionamientos deben estar incluidos en el valor de las viviendas en el momento de su primera enajenación, explicaron que mediante la norma propuesta en tal sentido en el proyecto se había pretendido solucionar aquellos casos en los que los planos reguladores no consideraban reglas sobre la cantidad de estacionamientos y en que las empresas inmobiliarias no los transferían a quienes compraban los departamentos, situación que se producía sobre todo en los condominios de viviendas sociales porque el costo de los estacionamientos no podía formar parte de la operación de compraventa de viviendas que se adquirían con subsidio habitacional. Agregaron que para un estacionamiento pueda ser enajenado necesariamente tiene que tratarse de una unidad, esto es de un estacionamiento construido y no de un espacio de terreno, de tal modo que la

norma propuesta primitivamente en el proyecto incidiría fuertemente en el precio de la vivienda social, por lo que estimaron más adecuado eliminar dicha exigencia.

En el debate se concordó en la necesidad de establecer en la ley un piso mínimo en materia de estacionamientos para los condominios de viviendas sociales, con objeto de homogeneizar los estándares aplicables a este tipo de soluciones habitacionales y de evitar que los planos reguladores puedan ser modificados con el propósito de introducir alteraciones en este tópico, que contravengan el mínimo exigible de acuerdo con la norma propuesta, habida consideración de que algunos de ello no establecen exigencias en relación con este tema y permiten que el número de estacionamientos sea determinado en virtud de negociaciones con las empresas inmobiliarias. Aunque se valoró el hecho de que en el nuevo reglamento del subsidio habitacional se entienda incorporado el valor del estacionamiento en la primera enajenación del inmueble para dar transparencia al precio real de la vivienda, se sostuvo que esta normativa puede ser modificada o dejada sin efecto, de modo que no constituye una garantía para solucionar el problema¹⁹.

- Fue aprobada por unanimidad.

Letra b)

Propone modificar el inciso segundo del artículo 9º, con el propósito de disponer que las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento no podrán aplicarse en el caso de condominios de viviendas sociales.

La propuesta tiene por finalidad excluir a los condominios sociales de la aplicación del precepto que permite que las superficies que deban cederse para equipamiento y áreas verdes, puedan ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna o que sea posible compensar su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, previo acuerdo con la municipalidad respectiva.

Hubo acuerdo para acogerla, en concordancia con el criterio de homogenizar los estándares y de mejorar la calidad de vida de las personas que habitan dichos conjuntos habitacionales.

¹⁹ El inciso tercero del artículo 4º del Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional, contenido en el decreto supremo N° 40, de 2004, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dispone: "Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el precio de la vivienda podrá también estar incluido el de los estacionamientos y/o bodegas."

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra c)

Propone agregar, en el inciso quinto del artículo 17, un numeral 11, a fin de incluir, entre las materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios, la relativa a los programas de autofinanciamiento de los condominios y a las asociaciones con terceros para estos efectos.

Durante el debate hubo consenso en orden a redactar esta norma en términos amplios, de modo que incluya todos los mecanismos que puedan facilitar el financiamiento de la copropiedad, con objeto de maximizar sus recursos y de incentivar las asociaciones con terceros.

Hubo consenso para aprobarla, debido a que se trata se trata de una materia que tiene una regulación incipiente en la normativa en comento y que permitirá a los condominios contar con locales comerciales u obtener autorización para colocar un letrero publicitario en los edificios, todo lo cual beneficiará directamente a la comunidad y no sólo al copropietario que actúa individualmente en este tipo de negocios, como ocurre en la actualidad.

-Fue aprobada por unanimidad.

Letra d)

Propone modificar el inciso primero del artículo 21, a fin de establecer la posibilidad de que un condominio esté compuesto por menos de tres copropietarios, para los efectos de la composición del Comité de Administración.

Esta propuesta, que fue sugerida por la asesora ministerial señora Jeannette Tapia, pretende resolver una controversia que se había suscitado respecto de la cantidad mínima de unidades que debe consultar un condominio. En efecto, según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el análisis armónico de las normas de la ley N° 19.537 y, particularmente lo dispuesto en el artículo 21, permite colegir que para acogerse a dicha normativa un condominio debe estar integrado, a lo menos, por tres unidades. Sin embargo, la Contraloría General de la República ha emitido un pronunciamiento en el sentido de que, aun cuando en el artículo 1° del mencionado texto legal no se indique expresamente que un condominio puede estar compuesto por dos o más unidades o

departamentos, como ocurría en la ley Nº 6.071, no se exige un número superior, lo que da lugar a inferir que no ha habido, por parte del legislador, intención de innovar en este aspecto, toda vez que una modificación en tal sentido requería de norma expresa²⁰.

Por otra parte, en el seno de la Comisión se compartió la conveniencia de dejar constancia en la ley que el Comité de Administración puede estar constituido a lo menos por dos personas, lo cual se consideró fundamental para la aplicación de los programas de densificación predial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo²¹.

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra e)

Propone modificar el artículo 29, con objeto de especificar que el primer reglamento de copropiedad debe considerar las características propias del condominio y contener las menciones específicas para los diferentes aspectos a que se refiere el artículo 28.

Esta propuesta tiene por objeto sanear una situación que se produce en la actualidad y que afecta a todo tipo de condominios, debido a que se aprueban reglamentos tipos que no contienen definiciones respecto de los usos posibles y de la forma de administración provisoria de los espacios comunes.

Se acordó incluir una norma que exija que el reglamento de copropiedad considere las características específicas del condominio, con objeto de solucionar los problemas prácticos que se han planteado con motivo de las ampliaciones que efectúan los copropietarios y de las apropiaciones de los bienes comunes.

- Fue aprobada por unanimidad.

Letra f)

²⁰ Dictamen Nº 18.298, de 15 de mayo de 2002.

²¹ Dicho programas consisten en la construcción de una segunda vivienda en un sitio en el que ya existe una anterior. Son particularmente importantes en el Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios, pues permiten que las personas permanezcan en su barrio, generalmente con sus familiares, sin que se vean obligados a instalarse en lugares periféricos donde hay un riesgo de desarraigo. Cuando los tamaños de los sitios no permiten su subdivisión – cosa que generalmente ocurre – la solución se basa en la constitución de una copropiedad, la que consta sólo de dos copropietarios.

Propone agregar una oración final en la letra b) del artículo 33, con el propósito de sancionar a los copropietarios que no asistan a la segunda citación decretada por un juez de policía local para convocar a una asamblea de copropietarios, cuando esta última no pudiere celebrarse por no reunirse el quórum necesario.

Durante el debate, se advirtió que el artículo 33 no se coloca en el supuesto de que el condominio no haya podido constituirse como tal y no cuente con un Comité de Administración, problema que es bastante recurrente en el caso de los conjuntos habitacionales de viviendas sociales y que debería solucionarse a fin de fortalecer y flexibilizar la constitución de estos condominios. Sin embargo, sólo se consideró conveniente la aplicación de una multa de una a tres unidades tributarias mensuales a quienes no concurren a la citación del juez, cuando el administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo hicieren, en la medida en que la asamblea de copropietarios no pueda celebrarse por no reunirse el quórum necesario, toda vez que se trata de una omisión cuyo efecto es particularmente grave.

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra g)

Propone modificar el inciso primero del artículo 39, con el propósito de precisar que los condominios de viviendas sociales no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de ciento cincuenta unidades habitacionales. Asimismo, se agrega un inciso segundo con objeto de declarar que se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.

La propuesta consiste en limitar el número de viviendas que conforman los condominios sociales, con objeto de resolver el problema que supone la administración de los condominios sociales conformados por muchas unidades y de garantizar que el diseño, la distribución, la ubicación y las características de los espacios comunes favorezcan la organización y comunicación entre los vecinos, habida consideración de la disparidad de criterios que ha orientado la construcción de conjuntos habitacionales de estas características.

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que debería tenderse al desarrollo de proyectos de mayor envergadura para mejorar los

estándares de las viviendas sociales y abaratar costos y citaron ejemplos de condominios de viviendas sociales que, pese al elevado número de unidades que los componen, han funcionado sin grandes problemas. Sostuvieron que el problema que presentan los condominios en razón de su gran tamaño, puede abordarse mediante el establecimiento de subadministraciones por bloques, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley, lo cual facilitaría la administración de estos condominios.

Hubo consenso acerca de la necesidad de contar con una norma general que establezca un límite en la cantidad de unidades que pueden conformar los condominios de viviendas sociales, por estimarse que las subadministraciones no permiten solucionar el problema que afecta a la organización de estos últimos debido a que ellas suponen la constitución de una administración central que les transfiere sus facultades y a que las decisiones de carácter patrimonial respecto de los bienes comunes requerirían del acuerdo de todas las subadministraciones del condominio.

Asimismo, a petición de la asesora ministerial señora Jeannette Tapia, hubo acuerdo para definir lo que debe entenderse por condominio de viviendas sociales, con objeto de evitar las dudas planteadas en las Direcciones de Obras Municipales respecto de proyectos mixtos constituidos mayoritariamente por este tipo de soluciones habitacionales, en los que se han incluido viviendas de un mayor valor.

- Fue aprobada por unanimidad.

Letra h)

Propone agregar el artículo 40 bis, con el propósito de establecer que en los condominios de viviendas sociales, la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial y a prestar su asesoría para la organización de los copropietarios. Asimismo, se dispone que en las actuaciones que deban realizar estos condominios, la exigencia de la concurrencia de un notario público se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial del Servicio de Registro Civil e Identificación competente.

La propuesta tiene por finalidad posibilitar que los municipios puedan ejercer, con carácter obligatorio, la función que se les otorga para resolver, en forma extrajudicial, los conflictos entre los copropietarios.

En el debate se sostuvo que, aunque el artículo 35 otorga facultades a los municipios para resolver, en forma extrajudicial, los conflictos entre los copropietarios, éstos no se preocupan mayormente de la organización de los condominios, a pesar del fondo que se creó para incentivarlos a cumplir con esta labor y para posibilitar la presentación de proyectos que favorecieran a este tipo de conjuntos habitacionales.

En mérito de lo expuesto, se resolvió acoger la proposición, en consideración a las experiencias conocidas en el seno de la Comisión, en materia de funcionamiento de las Unidades de Copropiedad Inmobiliaria, que dan cuenta de que es posible involucrar a los municipios en tareas de difusión de las normas sobre copropiedad inmobiliaria y de constitución de administraciones en los conjuntos habitacionales de viviendas sociales.

Como se trata de un tópico que incide en materias que son de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, toda vez que guarda relación con la incorporación de nuevas funciones para los municipios, el Ejecutivo presentó la correspondiente indicación que respalda lo obrado por los señores Diputados.

- Esta letra, que fue respaldada por la correspondiente indicación del Ejecutivo, fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra i)

Modifica el inciso segundo del artículo 41, con el propósito de facultar a los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales, con objeto de promover la ejecución de programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación en las unidades del condominio y de apoyar los programas de autofinanciamiento a que se refiere el número 11 del artículo 17. Asimismo, se agrega un inciso tercero, con objeto de facilitar la postulación de los condominios sociales a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, las organizaciones comunitarias o deportivas y otras entidades similares.

La propuesta tiene por finalidad extender el ámbito de competencia de los recursos asignados por los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización a las unidades de los condominios de viviendas sociales.

Durante la discusión se hizo presente la conveniencia de separar los objetos a los cuales pueden ser destinados los recursos destinados a los condominios de viviendas sociales y distinguir concretamente entre aquél que se refiere a los bienes de dominio común, contemplado en la letra a) del artículo 41 y el relativo a las unidades del condominio, propuesto en virtud de esta iniciativa legal. Particularmente, se hizo constar que la inclusión de las obras de ampliación tiene una doble connotación, ya que éstas pueden realizarse tanto en los bloques como en los departamentos, y se puso énfasis en que debe contemplarse la posibilidad de que dos unidades puedan fusionarse y conformar una sola con mejores estándares, en el marco del programa de mejoramiento que requieren los condominios de viviendas sociales.

Por otra parte, se hizo presente que si bien la copropiedad goza de personalidad jurídica, esta última no habilita a los condominios para postular a los programas destinados a las organizaciones comunitarias, toda vez que se exige que dicha personalidad jurídica sea obtenida en conformidad al procedimiento contemplado en la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, motivo por el cual se estimó necesario incorporar una norma que facilita la postulación de estos condominios a los programas financiados con recursos fiscales.

Como se trata de un tópico que incide en materias que son de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, el Ejecutivo presentó la correspondiente indicación que respalda lo obrado por los señores Diputados.

- Esta letra, que fue respaldada por una indicación del Ejecutivo, fue aprobada por unanimidad.

Letra j)

Modifica el inciso primero del artículo 42, con objeto de dotar de atribuciones a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades en materia de designación de administradores provisionales en los condominios sociales que carezcan de administrador. En el inciso segundo, se elimina el plazo que se establecía para el desempeño del administrador provisional. En el inciso tercero, se los faculta, además, para sustituir los administradores provisionales, cuando exista un acuerdo en tal sentido de la asamblea de copropietarios.

En el debate se compartió la necesidad de dotar de atribuciones tanto a los Municipios como a los Gobiernos Regionales, con objeto

de que, al igual que los Servicios de Vivienda y Urbanización, puedan designar administradores provisorios en los condominios sociales, conjuntamente con suprimir el plazo establecido para su desempeño, que no podía exceder de seis meses contado desde su designación.

Como se trata de un tópico que incide en materias que son de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, el Ejecutivo presentó la correspondiente indicación que respalda lo obrado por los señores Diputados.

- Esta letra, que fue respaldada por una indicación del Ejecutivo, fue aprobada por asentimiento unánime.

Artículo transitorio

Autoriza, por el plazo de veinticuatro meses contado desde la fecha de publicación de la ley, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la letra g) del artículo único. Se precisa que un reglamento debe regular la forma en que ello se realizará, la participación que corresponderá a los vecinos en dicho proceso y las compensaciones que pudieran tener lugar entre los copropietarios de los condominios resultantes.

Esta propuesta tiene por finalidad autorizar la subdivisión de los condominios de viviendas sociales, con objeto de posibilitar una mejor administración de los bienes comunes, en concordancia con lo obrado en la letra g), en materia de limitación del número de unidades de los condominios de viviendas sociales.

- Fue aprobado por unanimidad.

V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer el señor Diputado informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo único. – Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

a) Intercálase, en el inciso primero del artículo 8°, entre las expresiones "plan regulador." y "Los estacionamientos", la siguiente oración: "No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas."

b) Agrégase, en el inciso segundo del artículo 9°, la siguiente oración final:

"Lo dispuesto en este inciso no será aplicable tratándose de los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley."

c) Agrégase, en el inciso quinto del artículo 17, el siguiente número 11:

"11. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos."

d) Incorporáse, en el artículo 21, entre las frases "Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas," y "que tendrá la representación", la siguiente: "salvo que el número de copropietarios fuere inferior", seguida de una coma (,).

e) Reemplázase, en el artículo 29, la oración "El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio" por la siguiente: "El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del condominio. Deberá contener las menciones específicas para los diferentes aspectos a que se refiere el artículo 28".

f) Agrégase, en el artículo 33, al final de la letra b), la siguiente oración: "Igual sanción se aplicará a los copropietarios que no asistan a la segunda citación del juez, cuando la asamblea no pudiere celebrarse por no reunirse el quórum necesario".

g) Modifícase el artículo 39 de la siguiente forma:

1) Intercálase, entre las expresiones "condominios de viviendas sociales" y "se regirán", la oración "no podrán edificarse en conjuntos de más de 150 unidades".

2) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.”

h) Agrégase el siguiente artículo 40 bis:

“Artículo 40 bis.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial conforme a lo establecido en el artículo 35 y a prestar su asesoría para la organización de los copropietarios.

En las actuaciones que deban realizar los condominios de viviendas sociales, la exigencia de la concurrencia de un notario público se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial del Servicio de Registro Civil e Identificación competente.”

i) Modifícase el artículo 41 de la siguiente forma:

1) Agréganse, en el inciso segundo, las siguientes letras e) y f), y remplázase la conjunción“, y”, que antecede a la letra d), y el punto (.) que sucede a esta última, por un punto y coma (;):

“e) En programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades del condominio, y

f) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 11 del artículo 17.”

2) Agrégase el siguiente inciso tercero:

“Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.”

j) Modifícase el artículo 42 de la siguiente forma:

1) Incorpórase, en el inciso primero, entre el vocablo “Los” y la locución “Servicios de Vivienda y Urbanización”, la frase “Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los”.

2) Suprímese, en el inciso segundo, la frase “no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.” y sustitúyese la coma (,) que la antecede por un punto (.)”.

3) Intercálase, en el inciso tercero, entre la palabra “del” y la locución “Servicio de Vivienda y Urbanización”, la frase “Gobierno Regional, de la Municipalidad o del”.

Artículo transitorio.- Autorízase, por el plazo de veinticuatro meses, contado desde la publicación de esta ley, subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en la letra g) del artículo único. El reglamento regulará la forma en que se realizarán las subdivisiones, la participación que corresponderá a los vecinos en dicho proceso y las compensaciones que pudieren tener lugar entre los copropietarios de los condominios resultantes.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones de celebradas con fechas 13 y 20 de julio; 3 y 10 de agosto, 7 de septiembre; 12 y 19 de octubre y 9 de noviembre de 2005, con la asistencia del Diputado señor Tapia Martínez, don Boris (Presidente), y de los Diputados señores Espinoza Sandoval, don Fidel; García García, don René Manuel; García-Huidobro Sanfuentes, don Alejandro; Hernández Hernández, don Javier; Longueira Montes, don Pablo; Pérez Lobos, don Aníbal; Pérez San Martín, doña Lily; Robles Pantoja, don Alberto, y Salas de la Fuente, don Edmundo.

Asimismo, asistió a algunas de las sesiones de la Comisión, en su calidad de integrante titular, el Diputado señor Tuma Zedan, don Eugenio. Concurrieron, por la vía del reemplazo, los Diputados señores Araya

Guerrero, don Pedro; Bauer Jouanne, don Eugenio; González Torres, don Rodrigo; Jofré Núñez, don Néstor, y Montes Cisternas, don Carlos.

SALA DE LA COMISIÓN, a 9 de noviembre de 2005.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión

ÍNDICE

I. CONSTANCIAS PREVIAS.....1

II. ANTECEDENTES GENERALES.....2

1) NORMATIVA VIGENTE..... 2

2) FUNDAMENTOS DE LA MOCIÓN.....4

III. IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.....5

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN.....7

1) OPINIONES RECIBIDAS..... 7

2) DISCUSIÓN EN GENERAL..... 13

3) DISCUSIÓN EN PARTICULAR..... 17

V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.....26

