

Oficio N° 52
INFORME

Antecedente: P. L. 9-2005
Santiago, 21 de abril de 20 5

Mediante oficio N° 5432 De fecha 10 de marzo de 2005, remitido por don Gabriel Ascencio Mansilla, Presidente de la H. Cámara de Diputados, se ha solicitado la opinión de esta Corte, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 16 de la Ley N° 8.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, en proyecto de ley -iniciado en moción-que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales, boletín 3804-14.

Impuesto el Tribunal Pleno obre la materia consultada, en sesión de fecha 18 de abril 2005, bajo la presidencia del titular Sr. Marcos Libedinsky Tschorne y con la asistencia de los Ministros señores Hernán Álvarez García, Eleodoro Ortíz Sepúlveda, José Benquis Camhi, Enrique Tapia Witting, Ricardo Gálvez Blanco, Alberto Chaigneau del Campo, Jorge Rodríguez Ariztía, Enrique Cury Urzúa, José Luis Pérez Zañartu, Orlando Álvarez Hernández, Urbano Marín Vallej , Jorge Medina Cuevas, Domingo Kokisch Mourgues, señorita María Antonia Morales Villagrán, señor Adalís Oyarzún Miranda, y el señor Jaime Rodríguez Espoz, acordó emitir el informe que se desarrolla a continuación:

**SEÑOR PRESIDENTE
GABRIEL ASCENCIO MANSILLA
H. CAMARA DE DIPUTADOS
VALPARAISO**

El proyecto, considera en su exordio la evolución histórica de la vivienda social en Chile, regulada a partir de 1906 por diversos textos normativos, hasta la creación del Servicio de la Vivienda y Urbanismo (Serviu), organismo que fusionó los ya existentes y que, a través del subsidio habitacional y otros planes, como el de Vivienda Básica, aún subsisten, ha incrementado la construcción de una gran cantidad de viviendas sociales. Hace patente los bajos estándares y nivel de equipamiento urbanización de las aludidas viviendas, por lo que sus unidades y conjuntos enfrentan una progresiva y acelerada tendencia al deterioro de las condiciones materiales y de la vida social. Enfatiza la responsabilidad de la sociedad y del Estado en esta materia; deja constancia que el fondo para proyectos e mejoramiento en esas propiedades creado por la ley 19.537, no ha tenido el efecto deseado, haciendo notar que siete años después de su pleno funcionamiento se puede constatar que sólo pocas propiedades, han logrado organizarse; y tanto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como los municipios no han asumido cabalmente su rol en la materia; que los jueces de policía local tampoco se han destacado por su aporte a la convivencia; y que dada la falta de organización las comunidades se ven expuestas al abuso por parte de las empresas de teléfono, televisión por cable y otras que invaden los bienes comunes.

Finalmente se hace presente que las modificaciones legales que se proponen apuntan en síntesis a propender a un mejor entorno y calidad de vida en los condominios de viviendas sociales evitando el exceso de unidades; a favorecer la organización de sus copropietarios, especialmente en lo relativo a la administración de los bienes comunes; a prevenir los conflictos, y a resolverlos extrajudicialmente, mejorando el rol de los municipios y los Juzgados de Policía Local; y a fortalecer el rol público en la mantención de la calidad de vida en los condominios de vivienda social.

El proyecto de ley que se presenta, y en lo que interesa informar por esta Corte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 74 de la Constitución Política de la República, modifica el artículo 33 de la ley 19.537, que señala la competencia de los juzgados de policía local, para conocer de las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador relativas a la administración del respectivo condominio, dotando a estos tribunales de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. Enumera esta norma una serie de medidas que el juez puede adoptar a petición de cualquier copropietario.

El proyecto agrega al final de la letra b) de este artículo que trata de la facultad del juez para citar a asamblea de copropietarios, para el caso que no lo haga el administrador o el presidente del Comité de Administración, la siguiente oración: "Los copropietarios que no asistan a la segunda citación del juez serán sancionados según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 32".

La sanción allí dispuesta es una multa de 1 a 3 UTM, con facultad de elevarla al doble en caso de reincidencia, la que se produce, según la citada norma, cuando se cometa la misma infracción aunque sea a personas diversas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución que condena a la primera multa.

En este mismo artículo se introduce como facultad del juez de Policía Local, bajo una nueva letra d), la de "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. Las opiniones que emita respecto de los hechos que se le planteen no lo inhabilitarán para conocer de las causas a que posteriormente den lugar".

La letra d) existente pasa a ser la letra e).

Esta disposición tiende a prevenir y resolver extrajudicialmente los conflictos que se susciten entre los copropietarios.

Sin perjuicio de aprobarse el proyecto, 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.

Saluda atentamente a V.S.,