

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL PROYECTO QUE EXTIENDE EL PLAZO PARA LA DIVISIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES CON EL OBJETO DE FACILITAR SU ADMINISTRACIÓN.

BOLETÍN N° 7342-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción del ex Diputado señor **Gonzalo Uriarte** y de los Diputados señores **Carlos Montes, Osvaldo Andrade, Pepe Auth, Pedro Browne, Juan Luís Castro, Ramón Farías, Patricio Hales y Nicolás Monckeberg**, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

Renovar por un plazo de cinco años el procedimiento de subdivisión de terrenos y determinados espacios comunes de condominios sociales, contemplado en las disposiciones transitorias de la ley N° 20.168, con el propósito de facilitar su administración.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

Los incisos primero y quinto del artículo 46 quáter, contenidos en el artículo único del texto aprobado tienen el carácter de orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política, por tratarse de nuevas facultades concedidas a las municipalidades y a su dirección de obras.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.

VOTARON A FAVOR LAS DIPUTADAS SEÑORAS **CLAUDIA NOGUEIRA Y DENISE PASCAL** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **PEDRO BROWNE, RENÉ MANUEL GARCÍA, JUAN CARLOS LATORRE, IVÁN NORAMBUENA Y PEDRO VELÁSQUEZ.**

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR JUAN CARLOS LATORRE CARMONA.

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de los señores Juan Pablo González y Juan Ignacio Correa, abogados asesores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

¹ La tramitación completa de este proyecto se encuentra disponible en la [página web de la Cámara de Diputados](#).

II.- ANTECEDENTES.-

Señalan los autores de la iniciativa que pese a que no existen estadísticas oficiales, cálculos especializados indican que en el país existirían más de un millón de unidades de viviendas sociales ubicadas en conjuntos habitacionales de este carácter.

Muchos de estos condominios presentan un grave deterioro a causa de la falta de organización de los vecinos y el insuficiente apoyo para propiciar un mejoramiento continuo de las condiciones de vida de sus habitantes.

Entre las causas que dificultan la agrupación de sus habitantes y el desarrollo de iniciativas para promover su mejoramiento radica en el excesivo número de unidades de los que habitualmente están compuestos, como también, en muchos casos, de las diversas realidades existentes en su interior.

La normativa vigente reconoció la realidad de los condominios de viviendas sociales a partir de la ley N° 19.537, de 1997, que contiene un capítulo especial destinado a su regulación.

Asimismo, se comenzó a abordar los condominios de vivienda social como un objetivo de la política pública en la materia, creándose instrumentos tales como el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios Sociales (Decreto 127, de 1998); el Programa de Mejoramiento de la Vivienda y su Entorno (D.S. N° 84, de 2004); el Programa de Reparación de viviendas SERVIU (D.S. N° 149, de 2005) y el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (D.S. N° 255, de 2006).

Por su parte, añaden, que la ley N° 20.168 complementó dichas disposiciones fijando un número máximo de unidades por conjunto y estableciendo, igualmente, medidas adicionales para mejorar su habitabilidad y fortalecer la organización vecinal y, con ello, fomentar su mejoramiento.

Este último texto legal contempló, también, en sus artículos 1° y 2° transitorios, un procedimiento especial destinado a permitir la división de los condominios de vivienda social, ya existentes, a unidades de 150 viviendas que hicieran posible una mejor administración y faciliten la constitución de organizaciones.

Dicho procedimiento tenía prevista una duración de tres años, el cual venció en febrero de 2010, sin que haya logrado cumplir cabalmente sus objetivos, atendida la cantidad de condominios existentes y su heterogeneidad, por lo que resulta necesario renovar sus disposiciones, bajo las mismas regulaciones actuales.

Adicionalmente, se propone incorporar una norma referida a los espacios comunes del respectivo condominio, permitiendo que sobre ellos se constituya una copropiedad diversa para facilitar su administración y evitar que ella entorpezca la de las viviendas y su entorno más inmediato.

DESCRIPCIÓN DE LA MOCIÓN.-

Consta de dos artículos.

Por su artículo 1º, se renueva por cinco años -a contar de la publicación de esta ley- el procedimiento de subdivisión de condominios sociales, establecido en los artículos transitorios de la ley N° 20.168.

Por su artículo 2º se permite, en casos calificados, solicitar la creación de una copropiedad diversa respecto de algunos bienes de dominio común del condominio social.

III- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que esta iniciativa representaba una herramienta eficaz para que numerosas familias de escasos recursos, que habitan en conjuntos que representan más de un millón de unidades de viviendas sociales, muchos de los cuales con un grave deterioro de su infraestructura a causa de la falta de organización de los vecinos y el insuficiente apoyo para propiciar un mejoramiento continuo de las condiciones de vida de sus habitantes, fortaleciera su organización vecinal, en términos tales que hiciera posible una mejor administración y, con ello, fomentar su mejoramiento. Asimismo, se consideró útil regular los espacios comunes del respectivo condominio, posibilitando que sobre ellos se constituya una copropiedad diversa, también con el propósito de facilitar su administración, armonizando tales lugares con el de las viviendas y su entorno más inmediato.

Puesta en votación general la idea de legislar sobre la materia, **se APRUEBA por unanimidad.**

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

La totalidad de los artículos del proyecto en informe **fueron objeto de una indicación sustitutiva del Ejecutivo, aprobada por mayoría de votos** que, mediante la incorporación de un artículo 46 quáter en la ley N 19.537, hace permanente el procedimiento de subdivisión de terrenos y bienes comunes de condominios sociales que contempla, donde el director de obras municipales debe pronunciarse sobre la procedencia de la propuesta de subdivisión y, en su caso, dictar la resolución que así lo disponga; asimismo, otorga exención en el pago de los derechos municipales y concede privilegio de pobreza a los interesados en el pago de derechos arancelarios que correspondan.

Votaron a favor la Diputada señora **Claudia Nogueira** y los Diputados señores **Pedro Browne, René Manuel García, Romilio Gutiérrez, Juan Carlos Latorre, Felipe Salaberry, Joaquín Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Patricio Hales), y **Pedro Velásquez**. Se abstuvo el Diputado señor **Carlos Abel Jarpa**.

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

La totalidad de los artículos de la moción **fueron rechazados por mayoría de votos.**

Su texto es el siguiente:

“Artículo 1°.- Renuévase por cinco años, a partir de la publicación de la presente ley, el procedimiento de división de condominios sociales a que se refieren los artículos transitorios de la ley 20.168. Dicho procedimiento se regulará por las disposiciones y exenciones arancelarias contenidas en dichas normas.

Artículo 2°.- En casos calificados, para facilitar su división y administración, podrá solicitarse la creación de una copropiedad diversa respecto de algunos bienes de dominio común, tales como estacionamientos, locales comerciales, sedes sociales, espacios deportivos y otros de aquéllos a los que se refiere la letra d) del numeral 3° del artículo 2° de la ley 19.537.”.

Votaron por el rechazo la Diputada señora **Claudia Nogueira** y los Diputados señores **Pedro Browne, René Manuel García, Romilio Gutiérrez, Juan Carlos Latorre, Felipe Salaberry, Joaquín Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Patricio Hales), y **Pedro Velásquez**. Se abstuvo el Diputado señor **Carlos Abel Jarpa**.

D) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES

No hay.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“**ARTÍCULO ÚNICO.-** Incorpórase en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, el siguiente artículo 46 quáter:

“**Artículo 46 quáter.-** Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.

Para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la dirección de obras municipales, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común.

Las propuestas de subdivisión de los referidos condominios, deberán constar en un plano suscrito por un profesional competente y ser aprobadas por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

Para acreditar la mayoría establecida en este artículo, bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que

reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, en ambos casos protocolizada ante notario.

El director de obras municipales deberá pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud y dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo. Asimismo, los interesados gozarán de privilegio de pobreza en el pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, con motivo de tales actuaciones.”.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 01 de junio de 2011.

Tratado y acordado en sesiones de 05 de enero, 23 de marzo, 6 de abril, 18 de mayo, y 01 de junio de 2011, con la asistencia de las Diputadas señoras Claudia Nogueira (Presidenta) y Denise Pascal y de los Diputados señores Pedro Browne, Romilio Gutiérrez, Patricio Hales, Carlos Abel Jarpa, Juan Carlos Latorre, Iván Norambuena y Pedro Velásquez. El Diputado don René Manuel García es reemplazado en una sesión por el Diputado señor Germán Becker.

Asisten además los Diputados señores Carlos Montes y Jorge Sabag.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión