

INFORME DE LA COMISIÓN MIXTA,
recaído en el proyecto de ley que crea
mecanismo transitorio de adopción de
acuerdos de los copropietarios, en los
sectores medios.

BOLETÍN Nº 7.320-14

**HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS,
HONORABLE SENADO:**

La Comisión Mixta, constituida en conformidad con el artículo 71 de la Constitución Política de la República, tiene el honor de proponer la forma y modo de resolver las divergencias suscitadas entre ambas Cámaras durante la tramitación del proyecto de ley de la referencia, con urgencia calificada de “suma”.

La Honorable Cámara de Diputados, en sesión del día 24 de marzo pasado, designó como integrantes de esta Comisión Mixta a los Honorables Diputados señores Pedro Browne Urrejola, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona, Carlos Montes Cisternas y Jorge Ulloa Aguillón.

El Senado, por su parte, en sesión celebrada el 5 de abril de 2011, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de la Corporación, designó como miembros de la Comisión Mixta a los Honorables Senadores que conforman la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Prevía citación del señor Presidente del Senado, la Comisión Mixta se constituyó el día 4 de mayo de 2011, con la asistencia de los Honorables Senadores señores José García Ruminot, Hosaín Sabag Castillo, Eugenio Tuma Zedán y Gonzalo Uriarte Herrera, y de los Honorables Diputados señores Pedro Browne Urrejola, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona, Carlos Montes Cisternas y Jorge Ulloa Aguillón. En dicha oportunidad se eligió como Presidente, por unanimidad, al Honorable Senador señor Eugenio Tuma Zedán. Hecho lo anterior, se abocó al cumplimiento de su cometido.

A las sesiones en que se consideró este asunto concurrió el asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Juan Ignacio Correa.

DESCRIPCIÓN DE LA NORMA EN CONTROVERSIDAD Y ACUERDOS DE LA COMISIÓN MIXTA

A continuación, se efectúa una relación de las diferencias suscitadas entre ambas Corporaciones durante la tramitación de la iniciativa, así como del acuerdo adoptado a su respecto.

Artículo único

En primer trámite constitucional, la Honorable Cámara de Diputados aprobó un artículo único, del siguiente tenor:

"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."

El Senado, en segundo trámite constitucional, acordó sustituirlo por el siguiente:

"Artículo único.- Los copropietarios de aquellos condominios cuyas propiedades fueron declaradas inhabitables como consecuencia del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010 podrán adoptar los acuerdos a que se refieren los números 1 a 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, por la mayoría absoluta de los derechos del condominio, quórum que también será suficiente para la constitución de la respectiva asamblea, tanto en primera como en segunda

citación. Para acreditar este quórum bastará el acta suscrita por todos los copropietarios asistentes a la asamblea que se cite al efecto, protocolizada ante notario.

Esta ley tendrá una vigencia de tres años, contados desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.

La modificación anterior tuvo por objeto reemplazar la forma de determinar los condominios afectados por la catástrofe que serán beneficiados con la normativa para la rebaja de quórum, sustituyendo a los que fueron gravemente afectados y evacuados en forma transitoria o permanente, por aquéllos que hayan sido declarados inhabitables.

Además, se eliminó, dentro de las materias favorecidas, las de naturaleza administrativa relacionada con los seguros comprometidos sobre los bienes comunes, por ser asuntos que pueden ser tratados en una asamblea ordinaria, que exige un quórum menor que el propuesto en la iniciativa.

Finalmente, se añadió un inciso segundo, nuevo, para disponer un plazo de vigencia de la ley, que no estaba contemplado en el texto aprobado en primer trámite constitucional.

La Honorable Cámara de Diputados, en el tercer trámite constitucional, rechazó la sustitución del artículo.

El Honorable Senador señor Tuma explicó las principales divergencias suscitadas entre ambas Cámaras sobre el proyecto de ley en estudio.

El Honorable Diputado señor Latorre hizo presente que la iniciativa despachada por la Cámara de Diputados tiene por objeto flexibilizar la adopción de acuerdos respecto de los condominios que resultaron dañados por el terremoto y maremoto pasados, para efectos de la reparación y cobro de seguros de los bienes comunes.

Solicitó explicar por qué el Senado suprimió la oración que hace aplicable la rebaja de los quórum a las presentaciones de naturaleza administrativa que digan relación con la liquidación de los seguros comprometidos sobre los bienes comunes, ya que éste constituiría, en su opinión, un aspecto fundamental del proyecto.

El Honorable Senador señor Tuma explicó que durante la discusión en particular de la iniciativa en la Sala del Senado, el Honorable Senador señor Pérez hizo notar que las materias contenidas en la oración eliminada, relativas a la liquidación de seguros, son objeto de asambleas ordinarias, por esta razón el proyecto de ley aumentaba el quórum en este ámbito, produciendo el efecto contrario a su finalidad.

El Honorable Diputado señor Hales manifestó que no existe una definición técnica que permita determinar si un condominio fue afectado gravemente por el terremoto pasado; por ello, expresó entender el propósito del Sando al enmendar la iniciativa y utilizar el vocablo “inhabitabilidad”. Sin embargo, añadió que este concepto no abarca todos los tipos de daños, como el comercial, por ejemplo, que pudo significar para un propietario los perjuicios producidos en su propiedad.

Advirtió que de mantenerse la expresión “condominios gravemente afectados”, por su carácter ambiguo y no técnico, podría traer como consecuencia la solicitud de nulidad judicial de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios.

Añadió que los Directores de Obras Municipales son muy cuidadosos en declarar la inhabitabilidad, por lo que recomendó utilizar la expresión de propiedades de condominio que “resultaron dañadas por el terremoto”.

Citó el caso de algunos departamentos ubicados en la calle Presidente Riesco en la ciudad de Santiago, cuyos bienes comunes no han podido ser reparados debido a la imposibilidad de alcanzar los quórum exigidos.

El Honorable Diputado señor Ulloa llamó a tener presente que el proyecto de ley en estudio contiene una norma excepcional que persigue facilitar la aprobación de acuerdos en los condominios que resultaron dañados por el terremoto, referido a los bienes comunes; por esto, no le resultaron comprensibles las modificaciones introducidas por el Senado.

El Honorable Diputados señor Montes expresó que el concepto de “inhabitabilidad” es muy rígido y las Direcciones de Obras Municipales son reacias a declararla. Recomendó utilizar la expresión referida al daño, tal como lo sugirió el Honorable Diputado señor Hales.

Opinó que la rebaja de quórum contemplada en el proyecto de ley no es determinante ni significativa, en comparación con el quórum establecido en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

El Honorable Diputado señor Hales reiteró la conveniencia de utilizar un término amplio, como el de “daño”, de manera que los propios copropietarios sean quienes definan la existencia y magnitud del mismo.

El Honorable Senador señor Tuma replicó que, de acuerdo a su parecer, sería necesario contar con una certificación o verificación formal de la existencia del daño para evitar una aplicación abusiva de la norma. En este caso, añadió, el Director de Obras Municipales respectivo debería acreditar la dimensión de los perjuicios. Aclaró que para que proceda la aplicación de este precepto, el daño sufrido por el inmueble debe ser de cierta magnitud e importancia.

El Honorable Diputado señor Hales recordó que el proyecto de ley regula una situación de excepción y transitoria, con un plazo de vigencia categórico.

Insistió en la conveniencia de utilizar en el texto del articulado la expresión única de “daño”, obviando la de “inhabitabilidad”, ya que las Direcciones de Obras evitan declararla por cuanto dicha certificación produce efectos sobre los seguros comprometidos en el inmueble afectado y para las empresas constructoras que participaron en su edificación. Esta situación, añadió, tornaría más engorrosa y lenta la adopción de acuerdos en las asambleas de copropietarios.

El Honorable Diputado señor Ulloa, en un principio, no estuvo conteste en agregar la inhabitabilidad al precepto en estudio, como lo hizo el Senado. Además, destacó que se siguen produciendo innumerables situaciones nocivas para los comuneros en este tipo de casos, mientras no se dicte la ley a que dará origen esta iniciativa.

Apoyó la idea de que fueran los propios copropietarios quienes determinen la existencia y magnitud del daño sufrido por un inmueble producto del terremoto pasado.

El Honorable Diputado señor Browne adhirió a los planteamientos vertidos por el Honorable Diputado señor Ulloa, enfatizando los beneficios que representará la aprobación de esta norma

de excepción, que permitirá flexibilizar la adopción de acuerdos para la reparación o demolición de bienes comunes.

El Honorable Diputado señor Montes llamó a tener cautela y a adoptar las medidas de resguardo necesarias para evitar el mal uso de este ordenamiento extraordinario, ya que en virtud del mismo, por ejemplo, una asamblea podría llegar a enajenar bienes comunes o a modificar el reglamento respectivo, materias contenidas en los numerales 1 al 7 del artículo 17 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Para ello, sugirió precisar que la rebaja de quórum será para adoptar resoluciones sobre las materias contenidas en los mencionados numerales del artículo indicado, siempre que digan relación con los efectos del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aconsejó modificar la frase final del inciso primero del artículo único del proyecto de ley, con el fin de establecer que para la acreditación del quórum bastará el acta suscrita por todos los copropietarios asistentes que hayan adoptado el o los acuerdos respectivos, protocolizada ante notario.

Lo anterior, explicó, tiene por objeto precaver que copropietarios asistentes a la asamblea correspondiente y que no estén conformes con los acuerdos aprobados, se nieguen a suscribir el acta de asistencia, e impidan que se cumpla con el requisito que prescribe la ley.

La Comisión Mixta concordó en los siguientes planteamientos: acoger la expresión condominios dañados, eliminando el término inhabilitación; que la rebaja de quórum para las materias dispuestas en los numerales 1 a 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sea aplicable siempre y cuando estén relacionadas con los daños producidos por la catástrofe del 27 de febrero de 2010 -a modo de evitar el mal uso de esta normativa- y, finalmente, aceptar el planteamiento del asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para modificar la forma de acreditación del quórum.

En una sesión posterior, miembros de la Comisión estuvieron contestes en que los mencionados numerales del artículo 17 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria se refieren a materias extremadamente relevantes dentro de una comunidad, como son 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.

En consideración a la trascendencia de esas materias, y a fin de evitar un eventual uso abusivo de la norma en discusión -al requerirse un quórum menor al contemplado en el señalado artículo 17-, la Comisión resolvió circunscribir el precepto a la adopción de acuerdos sobre el número 5 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, esto es, reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio, y a aquellas materias que necesariamente requieran ser modificadas para implementar los acuerdos sobre este numeral, y siempre que digan relación con los efectos de la catástrofe de febrero de 2010.

El Honorable Diputado señor Ulloa solicitó dejar constancia que esta propuesta permitirá solucionar el problema de copropietarios que no han podido reparar o demoler bienes comunes por falta de quórum en la asamblea respectiva, **siempre** que se trate de daños producidos por el sismo o el maremoto del año pasado.

En consecuencia, la Comisión Mixta acordó, proponer la sustitución del artículo único del proyecto de ley, por el siguiente:

“Artículo único.- Los copropietarios de condominios que resultaron dañados como consecuencia del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, podrán adoptar los acuerdos que requieran las materias contenidas en el número 5 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, siempre que digan relación con los efectos de dicha catástrofe, por la mayoría absoluta de los derechos del condominio, quórum que también será suficiente para la constitución de la asamblea, tanto en primera como en segunda citación. Lo anterior también será aplicable respecto de aquellas materias que necesariamente deban ser modificadas para implementar los mencionados acuerdos.

Para acreditar el quórum a que se refiere el inciso anterior, bastará el acta suscrita por los copropietarios asistentes que hayan adoptado el o los acuerdos, protocolizada ante notario.

Esta ley tendrá una vigencia de tres años, contados desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.

Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Eugenio Tuma Zedán (Presidente), Juan Pablo Letelier Morel y Hosain Sabag Castillo, y de los Honorables Diputados señores Pedro Browne Urrejola, Patricio Hales Dib, Carlos Montes Cisternas y Jorge Ulloa Aguillón.

- - - - -

PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA

En mérito de lo expuesto y del acuerdo adoptado, vuestra Comisión Mixta tiene el honor de proponer, como forma y modo de salvar las diferencias entre ambas Cámaras del Congreso Nacional, lo siguiente:

Artículo único

Reemplazarlo por el que se indica a continuación:

“Artículo único.- Los copropietarios de condominios que resultaron dañados como consecuencia del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, podrán adoptar los acuerdos que requieran las materias contenidas en el número 5 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, siempre que digan relación con los efectos de dicha catástrofe, por la mayoría absoluta de los derechos del condominio, quórum que también será suficiente para la constitución de la asamblea, tanto en primera como en segunda citación. Lo anterior también será aplicable respecto de aquellas materias que necesariamente deban ser modificadas para implementar los mencionados acuerdos.

Para acreditar el quórum a que se refiere el inciso anterior, bastará el acta suscrita por los copropietarios asistentes que hayan adoptado el o los acuerdos, protocolizada ante notario.

Esta ley tendrá una vigencia de tres años, contados desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.
(Unanimidad 7x0).

- - -

A título meramente informativo, cabe hacer presente que de ser aprobada la proposición de la Comisión Mixta, el texto del proyecto de ley quedaría como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Los copropietarios de condominios que resultaron dañados como consecuencia del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, podrán adoptar los acuerdos que requieran las materias contenidas en el número 5 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, siempre que digan relación con los efectos de dicha catástrofe, por la mayoría absoluta de los derechos del condominio, quórum que también será suficiente para la constitución de la asamblea, tanto en primera como en segunda citación. Lo anterior también será aplicable respecto de aquellas materias que necesariamente deban ser modificadas para implementar los mencionados acuerdos.

Para acreditar el quórum a que se refiere el inciso anterior, bastará el acta suscrita por los copropietarios asistentes que hayan adoptado el o los acuerdos, protocolizada ante notario.

Esta ley tendrá una vigencia de tres años, contados desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 4 y 11 de mayo de 2011, con asistencia de los Honorables Senadores señores Eugenio Tuma Zedán (Presidente), José García Ruminot, Juan Pablo Letelier Morel y Hosaín Sabag Castillo, y de los Honorables Diputados señores Pedro Browne Urrejola, Patricio Hales Dib, Juan Carlos Latorre Carmona, Carlos Montes Cisternas y Jorge Ulloa Aguillón

Sala de la Comisión Mixta, a 12 de mayo de 2011.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión Mixta