

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, 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 N° 3.804-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar el primer informe recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, indicado en la referencia.

Cabe destacar que éste proyecto fue discutido sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación.

A las sesiones en que vuestra Comisión analizó esta iniciativa, concurrió la Ministra de Vivienda y Urbanismo señora Patricia Poblete, la abogada asesora de dicha cartera, señora Jeannette Tapia y el Jefe de la División de Política Habitacional, señor Jaime Silva.

Asistieron a algunas de las sesiones en que se debatió el proyecto los Honorables Senadores señores Juan Pablo Letelier y Mariano Ruiz- Esquide.

Asimismo, concurrió el señor Otto Kunz, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción A.G.

La presente iniciativa tuvo su origen en una moción de los Honorables Diputados señoras Isabel Allende y María Antonieta Saa; señores René Manuel García, Patricio Melero, Fernando Meza, Carlos Montes y Gonzalo Uriarte; y de los ex Diputados señora Eliana Caraball y señor Edgardo Riveros; asimismo, es autor el ex Diputado y actual Honorable Senador señor Juan Pablo Letelier.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, acordó reemplazar el nombre de la iniciativa remitida por la Honorable Cámara de Diputados, a objeto de adecuarlo a su actual estado, por el que se indica a continuación: **Proyecto de ley que modifica la ley N°**

19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales.

- - - - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:

Son normas con rango de ley orgánico constitucional los literales g), i), j), k) y l) del artículo único y la primera disposición transitoria.

En efecto, la letra g) del artículo único propuesto, en cuanto otorga nuevas atribuciones a los Juzgados de Policía Local, que constituye una materia propia 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, debe aprobarse con el quórum ya señalado.

A su vez, los literales i), j), en relación con las funciones de los gobiernos regionales y de las municipalidades contempladas en los artículos 116 y 118 del texto constitucional, requieren ser aprobados con el quórum antedicho; en tanto que las letras k), l) y el artículo 1° transitorio, en relación con las funciones de los municipios señaladas en el artículo 118 de la Carta Fundamental, requieren para su aprobación el quórum citado anteriormente.

ANTECEDENTES

A.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

a) Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

b) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2005.

c) Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado en el Decreto con fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2006.

B.- ANTECEDENTES DE HECHO

Los autores de la Moción expresan 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 la circunstancia de que tanto las unidades como los conjuntos de que forman parte presentan una progresiva y acelerada tendencia al deterioro de las condiciones materiales y de la convivencia social.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

La iniciativa en análisis tiene por objeto establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que, además, permitan garantizar un estándar superior en la construcción de las mismas.

Para concretar lo anterior el proyecto propone mediante un artículo único, que consta de doce literales, introducir las modificaciones que se indicarán, en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Mediante la letra a), se modifica el inciso primero del artículo 8°, con el propósito de establecer que en los condominios de viviendas sociales debe haber un estacionamiento por cada dos unidades o departamentos.

En virtud de la letra b), se modifica el inciso segundo del artículo 9°, con el objeto de impedir las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento en los condominios de viviendas sociales.

Por medio 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 las asambleas de copropietarios, la relativa a programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para tales efectos.

Mediante la letra d), se propone modificar el artículo 18, a fin de establecer que el domicilio de los copropietarios de condominios de viviendas sociales pueda ser registrado en la Secretaría Municipal respectiva, para los efectos de la citación a asamblea por carta certificada.

En virtud de la letra e), se propone modificar el artículo 21, a objeto de establecer la posibilidad que un condominio esté

compuesto por menos de tres copropietarios, para los efectos de la composición del Comité de Administración.

Mediante la letra f), se propone modificar el artículo 29, a fin 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.

En virtud de la letra g), se agrega en el artículo 33, una letra d) nueva, pasando la actual a ser letra e).

El inciso primero de la letra d), nueva, incorpora, entre las facultades de los jueces de policía local, la de citar a asamblea de copropietarios para elegir al Comité de Administración, en cualquier tipo de condominios, en los casos que no lo hubiere.

A su vez, el inciso segundo de la letra d), nueva, faculta al juez de policía local para disponer que, en el caso de las viviendas sociales, un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea extraordinaria y se desempeñe como ministro de fe.

La letra h), compuesta por dos numerales, propone lo siguiente:

El numeral 1), modifica el 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.

A su vez, el numeral 2), establece que se considerarán como viviendas sociales aquellos conjuntos constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.

En virtud del numeral 1) de la letra i), se 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 el 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.

Mediante el numeral 2) de la letra i), se propone agregar un inciso tercero al artículo 41, con el objeto de facilitar la postulación de los condominios de viviendas sociales a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, las organizaciones comunitarias y otras entidades similares.

Mediante la letra j), se propone modificar el 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 de viviendas sociales que carezcan de administrador. Asimismo, se faculta a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades para sustituir los administradores provisionales, cuando exista un acuerdo de la Asamblea de Propietarios en tal sentido. Finalmente, se propone eliminar el plazo que se establece para el desempeño del administrador provisional.

En virtud de la letra k), se propone agregar un artículo 46 bis, nuevo, con la finalidad de eximir a las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, así como también de posibilitar que en las actuaciones que requieran la intervención de un notario puedan participar como ministros de fe, tanto el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.

La letra l), propuesta, agrega un artículo 46 ter, nuevo, con el fin de disponer que, en los condominios de viviendas sociales, la municipalidad respectiva actúe como instancia de mediación extrajudicial y preste su asesoría para la organización de los copropietarios, facultándola para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Disposiciones transitorias

El artículo primero autoriza, por el plazo de tres años contados desde la fecha de la publicación de la ley, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales, con el fin de dar cumplimiento a lo prescrito en la letra h) del artículo único del proyecto.

A su vez, el artículo segundo dispone que los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, respecto de las actuaciones a que se refieren los artículos 46 bis, y 1° transitorio, a contar de la fecha de publicación de la ley y por el plazo de tres años.

DISCUSIÓN EN GENERAL

La asesora ministerial, abogada **señora Jeannette Tapia**, y el Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **señor Jaime Silva**, en representación del Ejecutivo, manifestaron su parecer positivo sobre esta iniciativa, en razón de que la misma corrige problemas detectados en la aplicación de la ley N° 19.537, sobre

Copropiedad Inmobiliaria, manifestando el interés de esa Secretaría de Estado en orden a regular los condominios de viviendas sociales.

La **señora Jeannette Tapia**, expresó que la iniciativa en análisis tiende a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales, agregando que hasta la fecha no existe una definición de “condominios de viviendas sociales”, y que el proyecto salva ésta omisión.

Luego se refirió a la modificación propuesta para el artículo 8° de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que establece que en los condominios de viviendas sociales deberán considerar, a lo menos, un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, señalando que, en concepto de ese Ministerio, la modificación no es propia del cuerpo legal que se está modificando y que debiera ser materia de los planes reguladores comunales, atendida la situación particular de cada comuna.

En relación a la modificación que se propone introducir al artículo 9° de la ley en comento, que dispone que las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o equipamiento no podrán aplicarse en el caso de condominios de viviendas, particularmente, en lo relativo a la cesión para equipamiento y áreas verdes, expresó el parecer favorable de ese Ministerio, puesto que al impedir que se realicen compensaciones o cesiones en ésta clase de condominios posibilita que los condominios de viviendas sociales estén dotados de los equipamientos y áreas verdes necesarias para mejorar la calidad de vida de las personas que habitan dichos conjuntos habitacionales.

Luego, hizo mención al artículo 17 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que establece las materias que deben ser abordadas en Asambleas Extraordinarias, manifestando su parecer favorable con la modificación propuesta, que agrega como un nuevo asunto propio de dichas asambleas los programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros, ya que posibilitará que los condominios de viviendas sociales financien sus gastos comunes ya sean ordinarios o extraordinarios.

A continuación, destacó la importancia que el Ministerio le asigna a la modificación propuesta para el artículo 21, que establece la posibilidad que un condominio esté compuesto por menos de tres copropietarios, para los efectos del Comité de Administración, puesto que permite llevar a cabo los Programa de Densificación Predial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que, básicamente consiste en la construcción de una segunda vivienda en un sitio en el que ya existe una anterior, conformando un condominio entre la familia que está en la primera vivienda y la que habitará la segunda casa.

Luego, hizo mención a la modificación que se propone para el artículo 29, cuyo objeto es especificar que el primer reglamento de copropiedad debe considerar las características propias del condominio, manifestando que la norma propuesta impide, como ocurre actualmente, que se aprueben reglamentos tipos que no siempre se adecuan a la realidad y necesidades de este tipo de condominios.

Luego se refirió al artículo 33 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que establece la competencia de los juzgados de policía local en el ámbito de los condominios sujetos a esta ley, expresando que la modificación en estudio propone otorgar una nueva facultad a los jueces de policía local, cual es la de citar a asamblea a fin de constituir el comité de administración, en los casos que no lo hubiere, aseverando que la modificación solucionará uno de los principales problemas de los condominios, puesto que un alto porcentaje de los mismos nunca ha podido designar un comité de administración, con las consecuencias que de ello se derivan.

Enseguida se refirió al procedimiento especial de notificación que se propone incorporar, señalando que éste facilitará la notificación a los copropietarios y garantizará que éstos tomarán conocimiento oportuno de la misma. Agregó que la materia se estudió, en el primer trámite constitucional, tanto con el Instituto de Jueces de Policía Local como con el Ministerio de Justicia.

A continuación la señora Tapia expresó que el artículo 39 que se pretende modificar, fija un tope máximo ciento cincuenta unidades que pueden formar parte de un condominio, lo que permitirá resolver el problema que supone la administración de condominios sociales conformados por muchas unidades y garantizar que el diseño, la distribución y las características de los espacios comunes favorezcan la organización y comunicación entre los vecinos.

Enseguida, sugirió una nueva modificación para la norma que viene propuesta por la Cámara de Diputados, no en relación con el número de viviendas, sino con el concepto de “unidad”, ya que este término en un condominio involucra los estacionamientos, bodegas, departamentos y no parece ser ese el sentido que se quiso considerar.

Luego destacó la importancia de la modificación propuesta para el artículo 41, que faculta a los gobiernos regionales, las municipalidades, y los servicios de vivienda y urbanización para destinar recursos, en los condominios de viviendas sociales en programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades del condominio y en apoyo a programas de autofinanciamiento.

Asimismo, expresó que el inciso final que se propone incorporar al artículo 41, posibilitará la postulación de los condominios

de viviendas sociales a programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias y organizaciones deportivas.

Recalcó la importancia del artículo 46 bis, nuevo, que se propone incorporar, que establece que las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales estarán exentas del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros y que, además, permite que el secretario municipal o el oficial del Registro Civil puedan actuar como ministro de fe, en reemplazo de los notarios, lo que permitirá bajar los costos de la administración de los condominios de viviendas sociales.

La ley ya contenía la posibilidad de la mediación extrajudicial en el caso de conflictos entre copropietarios o entre estos y el administrador; y aquí se establece que tratándose de condominios de viviendas sociales las municipalidades están obligadas a actuar como instancia de resolución extrajudicial.

Finalmente, señaló que los artículos transitorios fijan reglas especiales para situaciones que se arrastran desde hace algún tiempo, indicó que existen numerosos condominios de viviendas sociales que no han podido acogerse en lo hechos a las disposiciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria porque carecen de posibilidades de organización.

Agregó que se trata de condominios con mil, seiscientos o quinientas viviendas, en definitiva de condominios de un número elevado de unidades habitacionales, que tienen problemas de títulos que hacen difícil identificar a los propietarios, estas normas establecen un procedimiento extraordinario de subdivisión como copropiedad, en que los comuneros solicitan al Municipio y éste a través del Departamento de Obras realiza el proceso de subdivisión, propone un reglamento y un plano nuevos de subdivisión que deben ser aprobados en una Asamblea Extraordinaria de copropietarios. Respecto de todas estas actuaciones se establece una exención del cien por ciento.

El **señor Otto Kunz**, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, junto con acompañar un documento que se incorpora como Anexo del presente informe, señaló, en síntesis, que la iniciativa resultará perjudicial, justamente para aquellas familias a quienes se pretende beneficiar.

Aseveró que los problemas de copropiedad, cuando existen, son fundamentalmente de orden administrativo, y que los mismos no se solucionan con restricciones a la construcción, como lo propone el proyecto en estudio.

Agregó, que si el proyecto persigue optimizar la participación de la comunidad, no se justifica efectuar una modificación legal tendiente a limitar el número máximo de unidades en los condominios de vivienda social, ya que la ley actual de condominios permite, en caso de ser necesario, recurrir a subadministraciones.

Aseveró que el esfuerzo debe orientarse a focalizar la solución de los problemas de deterioro y mantención que presentan los condominios de viviendas sociales, en base a capacitación y generación de incentivos y estímulos a la organización, proponiendo para ello la extensión de los subsidios del Fondo Solidario para la Vivienda a los condominios de vivienda social que contempla la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. De este modo, concluyó, se orientarán acciones de capacitación de las administraciones y se entregará un incentivo para aquellas administraciones que ya se encuentran organizadas.

El **señor Cristián Arévalo**, Presidente del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local, mediante presentación escrita, hizo presente a la Comisión que, en su opinión, el proyecto presenta un avance respecto de la propuesta original del Ejecutivo, al recoger la Honorable Cámara de Diputados algunas de las observaciones planteadas por el Instituto que preside.

No obstante lo anterior, el **señor Arévalo** efectuó los siguientes alcances, que en su concepto, permitirían mejorar aún más el proyecto:

Propuso que en la letra g) del artículo único del proyecto, que agrega una nueva letra d) al artículo 33 de la Ley 19.537, entregando a los Jueces de Policía Local la facultad para citar a asamblea de copropietarios para designar el Comité de Administración, se restrinja sólo para los condominios sociales, en atención a que éste segmento es el que realmente precisa la intervención de los juzgados, en tanto que los condominios de otra naturaleza poseen los medios suficientes para constituirse autónomamente.

En este mismo orden de ideas, añadió que sería útil que el legislador ampliara la citación a los ocupantes de los departamentos, sean éstos comodatarios, herederos, usufructuarios o arrendatarios, puesto que no siempre es factible ubicar al propietario,

Además, propuso modificar el inciso segundo del artículo 33, con el propósito de establecer que las resoluciones adoptadas por el juez tengan el carácter de inapelables, evitando así la dilatación de los conflictos, recordando que en nuestro procedimiento la regla general es la resolución en única instancia.

- - -

El **Honorable Senador señor Pérez**, expresó que si bien comparte los propósitos que persigue la iniciativa, a su juicio, las modificaciones propuestas no son el mecanismo idóneo para lograrlos.

Enseguida, consultó el señor Senador, cuántos condominios de viviendas sociales existen en el país y qué porcentaje dentro del total de condominios corresponde a ésta categoría.

El **señor Jaime Silva**, Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señaló que el número de estos condominios de viviendas sociales es muy alto en el país.

El **Honorable Senador señor Pérez**, agregó que el problema principal de los condominios es básicamente de administración, por lo que debiera tenderse a políticas de capacitación y subsidios a la organización, pero no le parece adecuado vincular este tema al número de viviendas que se permite construir dentro de este tipo de condominios.

El **Honorable Senador señor Sabag**, manifestó que la iniciativa en análisis resulta útil porque viene a solucionar el problema de un numeroso grupo de habitantes de los condominios de viviendas sociales que carecen de la necesaria organización para hacer frente a los problemas de mantención, equipamiento y organización de sus viviendas y que, además, están impedidos de postular a los proyectos existentes, precisamente, por carecer de dicha organización mínima.

Agregó que al interior de estos condominios existe un verdadero caos a nivel social, que deteriora no sólo las condiciones materiales de sus viviendas, sino que, además, en el transcurso del tiempo se transforma en un verdadero problema para la seguridad y convivencia de las personas que residen en ellas.

Respecto a los planteamientos efectuados por el representante de la Cámara Chilena de la Construcción, relativo al mayor valor que tendría la construcción de éstos proyectos de viviendas sociales, aseveró que para ello el Ministerio de Vivienda ha aumentado el valor de los subsidios, siendo lógico y deseable que los proyectos de viviendas sociales experimenten una mejoría en su calidad.

Destacó el **Honorable Senador señor Sabag**, que otro elemento positivo de la iniciativa radica en la obligación impuesta a las respectivas municipalidades de actuar como mediadoras extrajudiciales en los conflictos que surjan en los condominios de viviendas sociales y proporcionar la debida asesoría a los copropietarios para que puedan darse una adecuada organización.

El Honorable Senador señor Longueira manifestó que no debe confundirse el número de viviendas que es posible construir, con el número máximo de unidades que puede tener un condominio, puesto que es perfectamente posible licitar un número superior a 150 viviendas, ya que la finalidad de la iniciativa es sólo estructurar las exigencias para que un conjunto de no más de 150 viviendas establezca un condominio; agregó que esto efectivamente puede encarecer la construcción de las viviendas sociales, pero constituye un notorio avance en relación a la calidad de los proyectos habitacionales, que guarda relación con las política habitacional que pretende implementar el Gobierno.

- - -

Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada en general, por tres votos favorables de los Honorables Senadores señores Cantero, Longueira y Sabag y la abstención del Honorable Senador señor Pérez.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, os propone aprobar en general:

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” seguida de un punto (.) 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) Intercálase, en el inciso primero del artículo 18, entre las expresiones “administración” seguida de una coma (,) y “con una anticipación”, la frase “o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales”, seguida de una coma (,).

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

f) 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”.

g) Agrégase, en el artículo 33, la siguiente letra d), pasando la actual a ser e):

“d) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.

No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de ese lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un

funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.”.

h) Modifícase el artículo 39 de la siguiente forma:

1) Intercálase, entre las expresiones “condominios de viviendas sociales” y “se regirán”, la frase “no podrán edificarse en conjuntos de más de 150 unidades”, seguida de una coma (,).

2) Agrégase el siguiente inciso segundo:

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

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 sendos 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) Intercálase, en el inciso primero, entre el vocablo “Los” y la locución “Servicios de Vivienda y Urbanización”, la expresión “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” seguida de un punto (.) 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 expresión “Gobierno Regional, de la Municipalidad o del”.

k) Agrégase el siguiente artículo 46 bis:

“Artículo 46 bis.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.”.

l) Incorpórase el siguiente artículo 46 ter:

“Artículo 46 ter.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 35, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.”.

Disposiciones transitorias.

Artículo 1° transitorio.- Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en la letra h) del artículo único.

Para tales efectos, los copropietarios que representen el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, 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.

El Director de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud y presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá constar en un plano.

La propuesta del Director de Obras Municipales se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.

Una vez aprobada por los copropietarios, el Director de Obras Municipales dictará 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 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 a partir de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en este precepto y para proveer al buen funcionamiento de los mismos.

Artículo 2° transitorio.- A contar de la fecha de publicación de esta ley y por el plazo de tres años, los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, respecto de las actuaciones a que se refieren los artículos 46 bis y 1° transitorio.”.

- - - -

Acordado en sesiones celebradas los días martes 6 y 20 de junio y 1 de agosto de 2006, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag Castillo (Presidente), Carlos Cantero Ojeda, Pablo Longueira Montes, Jaime Naranjo Ortiz y Víctor Pérez Varela.

Sala de la Comisión, a 8 de agosto de 2006.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETO DE FACILITAR LA ORGANIZACIÓN DE LOS VECINOS Y LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

(Boletín N° 3.804-14)

- I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** Introduce un conjunto de modificaciones a la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales estableciendo nuevas obligaciones y responsabilidades a los Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización.
- II. ACUERDOS:** aprobado en general por mayoría de los presentes (3X1 abstención)
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único que contempla doce literales y dos artículos transitorios.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** Son normas con rango de ley orgánico constitucional los literales g), i), j), k) y l) del artículo único y la primera disposición transitoria, en virtud de lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN INICIATIVA:** moción.
- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.
- VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** unánime (50 votos a favor).

- IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 6 de junio de 2006.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe.
- XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
- a) Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
 - b) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado consta en el decreto supremo N° 291 del Ministerio del Interior, del año 1993.
 - c) Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Valparaíso, a 8 de agosto de 2006

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario de la Comisión