

Oficio N° 6549

VALPARAÍSO, 20 de diciembre de 2006

A S. E. LA
PRESIDENTA
DE LA
REPÚBLICA

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha prestado su aprobación al 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, boletín N° 3804-14.

Sin embargo, y teniendo presente que el proyecto contiene normas propias de ley orgánica constitucional, la Cámara de Diputados, por ser Cámara de origen, precisa saber si V.E. hará uso de la facultad que le confiere el artículo 73 de la Constitución Política de la República.

En el evento de que V.E. aprobare sin observaciones el texto que más adelante se transcribe, le ruego comunicarlo, a esta Corporación, devolviendo el presente oficio, para los efectos de su envío al Tribunal Constitucional, en conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 93 de la

Carta Fundamental, en relación con el N° 1° de ese mismo precepto.

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 tratara 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 “Los condominios de viviendas sociales” y “se regirán”, la frase “no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas,”.

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), f) y g), nuevas, reemplazando en las letras c) y d), por punto y coma (;) la conjunción "y" y la coma (,), que la antecede, y el punto final (.), respectivamente",

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

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

g) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos."

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 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.".

1) 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°.- 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°.- 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 refiere el artículo 1° transitorio.".

Dios guarde a V.E.

ANTONIO LEAL LABRÍN
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario General de la Cámara de Diputados