

Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales
Boletín N° 8232-14

Vistos.- Lo dispuesto en los artículos 1°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República y en las leyes 19.418, sobre Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias; 19.537 y 20.168, que modifica la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales.

Considerando.-

1.- Que en las últimas décadas nuestro país ha procurado disminuir su déficit habitacional, focalizando la entrega de viviendas y subsidios a las familias más modestas, a través de diversos programas sociales, cuyos resultados son cuantitativamente exitosos.

2.- Que, sin embargo, como lo advierten estudios especializados, estos logros se ven relativizados a consecuencia de una sistemática reducción en los estándares de diseño arquitectónico, calidad de construcción y tamaño de las unidades de vivienda, lo que incide negativamente en la forma de vida de miles de chilenos.

3.- Que, además de los problemas concretos en aspectos físicos de las construcciones, tales como techos, cajas escala, pasillos y barandas; baños y cocinas, se ha evidenciado otro tipo de anomalías, como la existencia de ampliaciones irregulares; el abandono de canchas y sedes sociales y, en general, dificultades en el uso y administración de bienes comunes.

Una consecuencia de dichos factores es la proliferación de conflictos sociales entre los vecinos, ocasionando un deterioro en las condiciones de vida, especialmente para niños y adultos mayores.

1.- Que lo anterior se agrava a consecuencia de elementos de hecho y legales que afectan la posibilidad de los vecinos para organizarse para mantener y mejorar sus viviendas y los espacios comunes.

En efecto, el tamaño y heterogeneidad de los conjuntos habitacionales conspiran contra una gestión eficaz, lo que se demuestra en la inexistencia, en gran parte de los condominios, de reglamento y comités de administración, lo que no ha logrado revertirse pese a la dictación de algunas normas legales como la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que estableció un capítulo especial referido a los condominios de viviendas sociales y a la ley

20.168, que procuró mejorar los estándares generando conjuntos más armónicos y pequeños al tiempo de facilitar los trámites para organizar a los vecinos.

5.- Que en diversas mociones, algunos diputados hemos venido planteando soluciones para estas problemáticas.

Una de éstas, declarada inadmisibile, perseguía dotar al Ministerio de Vivienda, de una División de Copropiedad Inmobiliaria que se ocupara de la planificación y ejecución de políticas sobre la materia, asumiendo así su enorme incidencia en la calidad de vida de millones de chilenos.

Otro texto se orientaba a seguir promoviendo la división de los condominios existentes a tamaños que resulten más adecuados para la organización y adopción de decisiones, renovando la norma incorporada en los artículos transitorios de la ley 20.168. (Boletín 7342-14)

Ella, con modificaciones, fue aprobada y se encuentra en el Tribunal Constitucional desde el 10 de Enero del presente año, tras lo cual debería publicarse en el Diario Oficial.

Una tercera propuesta legislativa, también declarada inadmisibile, buscaba perfeccionar la ley 19.537 en materias tales como:

- a. Establecer un procedimiento que facilite el cobro de los gastos comunes con el apoyo de las empresas distribuidoras de electricidad y los municipios;
- b. Establecer que los condominios entregados por la CORVI o el SERVIU constituyen condominios de viviendas sociales sin requerir tasación alguna;
- c. Fortalecer el rol de representantes de la comunidad de los Comités de Administración;
- d. Estimular la existencia en los municipios de registros actualizados respecto de la formalización de las copropiedades y la existencia de comités de administración o administrador, en su caso;
- e. Procurar la existencia de soluciones de mejoramiento de bienes comunes armónicas e integrales otorgando soluciones crediticias para aquéllos vecinos que no califiquen para la entrega de aportes no reembolsables del Estado;
- c. Flexibilizar la norma sobre ministros de fe, con el objeto de facilitar el acceso a ellos por parte de los vecinos.
- f. Atenuar la incidencia en las asambleas de personas que acumulan muchos derechos en las copropiedades y, por tanto, inciden excesivamente en su administración dificultando la participación de los restantes codueños.

Otro punto, también incluido, facilitaba la postulación a programas de mejoramiento de bienes comunes, aún sin existir organización formal de los copropietarios.

La ley de presupuestos para el año 2011 avanzó en este ámbito al flexibilizar los requisitos para postular proyectos de mejoramiento de bienes comunes al Programa de Protección del Patrimonio Familiar o a otros recursos públicos, estableciendo que en aquellos condominios de vivienda social organizados con Comité de Administración y Reglamento de Copropiedad el acuerdo lo tomará la asamblea ordinaria de copropietarios; en tanto en los que no contaran con organización el acuerdo requerirá la firma del 50% de los copropietarios.

La ley de presupuestos para el año 2012, en tanto, insistió en esta disposición y fijó, además, este mismo quórum (asamblea ordinaria cuando estén organizados y 50% de las firmas para los no organizados) para tres situaciones:

- a.- Postular proyectos de ampliación de edificios.
- b.- Presentar a la Dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación de Condominios de Vivienda Social, solicitar permiso de construcción y recepción final de obras.
- c.- inscripción de las ampliaciones de edificios de Condominios de Vivienda Social en los Reglamentos de Copropiedad.

9.- Que dichas disposiciones deben establecerse en forma permanente, al tiempo de incorporar soluciones a los otros problemas aludidos en el considerando 5.-, con el objeto de favorecer la organización y promover, con ello, el mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos, a través de la elaboración e implementación de proyectos de ampliación y reparación.

Por lo anterior, los diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modifíquese la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

- 1.- Modifíquese el artículo 19 del modo que sigue:
 - a.- Incorpórese la siguiente parte final a su inciso cuarto:

"Sin embargo, en los condominios de vivienda social, si la alteración implica un aumento en la superficie de los bienes comunes, bastará con la asistencia de la mayoría absoluta de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del mismo número de ellos."

- b.- Agréguese el siguiente inciso final:

"Para efectos de lo señalado en este inciso y en los precedentes de este Título, respecto de la adopción de acuerdos, ninguna persona natural o jurídica podrá tener poderes que representen"

más del 20% de los derechos del condominio. En caso que así fuera, deberá ajustarse a ese máximo y calcularse proporcionalmente la participación de los restantes copropietarios. Lo anterior no tendrá lugar tratándose del propietario primer vendedor."

2.- Modifíquese el artículo 21 del modo que sigue:

a.- Reemplácese la parte inicial: "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria." por "La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. Éste promoverá el desarrollo de la copropiedad, defenderá los intereses y derechos de los vecinos y tendrá la representación de éstos, pudiendo actuar a nombre de la asamblea, con todas sus facultades, con la sola excepción de aquellas materias que deben ser acordadas en una asamblea extraordinaria. Podrá, en ese sentido, dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las actuaciones del Comité en este carácter deberán ser aprobadas por la asamblea ordinaria siguiente, las que deberán realizarse a lo menos trimestralmente. En caso de no realizarse éstas, perderán vigencia sus acuerdos sin que puedan ser renovados."

b.- Elimínese la frase "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios."

3.- *Incorpórese el siguiente inciso final al artículo 40:* **"Con todo, los condominios de viviendas construidos u asignados por la Corporación de la Vivienda (CORVO o por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), serán certificados siempre con este carácter sin requerir de tasación alguna."**

4.- Intercálese en el artículo 41 el siguiente nuevo inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto:

"Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, a través de un reglamento podrán considerarse soluciones financieras para aquéllos copropietarios que fueran

beneficiados con recursos provenientes de los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes que no reunieren los requisitos para acceder a aportes gratuitos y no reembolsables del Estado."

5.- Reemplácese, en el artículo 44, la frase "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio." por "El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, y dejará una copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. Deberá, además, comunicar el cumplimiento de esta diligencia a la Municipalidad respectiva, que incorporará las copropiedades como una categoría del registro señalado en el artículo 6° del Decreto 58 de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 19.419, sobre Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias."

6.- Reemplácese el artículo 45 por el siguiente:

"Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. La contribución de cada unidad en los gastos comunes extraordinarios derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones se determinarán en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4°.

Las mismas entidades y cualesquiera otras instituciones que suministren servicios domiciliarios y dispongan, por tanto, de gestiones de cobro periódicas y masivas de similar naturaleza podrán establecer convenios para el cobro de los gastos comunes generales de la copropiedad. Lo anterior no será aplicable a los prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado. La contribución de cada unidad en los gastos comunes generales se determinará, dividiendo el presupuesto estimativo de la comunidad a que hace referencia el inciso segundo del artículo 6° en doce mensualidades y ajustando el resultado a la proporción dispuesta en el artículo 4°, Para estos fines, dicha estimación deberá realizarse a más tardar en octubre del año precedente al inicio del cobro.

La modalidad de cobro a que se refieren los incisos anteriores será solicitada a las empresas o instituciones por el Comité de Administración o por el administrador, según corresponda. Aquella señalada en el inciso segundo deberá ser aprobada previamente en una asamblea ordinaria.

Los recursos recaudados por esta vía, que no correspondan a gastos comunes derivados del respectivo consumo o reparación de instalaciones adeudados al cobrador respectivo, deberán ser entregados mensualmente al Comité de Administración o al administrador, según el caso, con indicación de las unidades de vivienda a que correspondieren los importes y los que se encontraren morosos."

7.- *Incorpórese en el artículo 46 bis, la siguiente frase final. "A través de una ordenanza, las municipalidades podrán otorgar el carácter de ministro de fe a otros funcionarios."*

8.- *Incorpórese el siguiente artículo 41 bis:*

Artículo 41 bis.- La postulación a programas de mejoramiento de bienes comunes o a otros recursos públicos deberá contar con el acuerdo de la asamblea ordinaria de los copropietarios, si estos cuentan con Reglamento de *Copropiedad* y Comité de Administración.

En caso que los vecinos no se encuentren organizados, bastará la firma de la mayoría absoluta de los copropietarios•.

El mismo quórum y formalidades se requerirá para:

- a) Postular a proyectos de construcción de ampliaciones o remodelaciones en edificios (blocks) que se financien con programas o recursos públicos. Se entenderá que el acuerdo respectivo incluirá la autorización para el uso y goce de los bienes comunes sobre los cuáles se realizarán tales mejoramientos;**
- a) Presentar a la Dirección de Obras Municipales proyectos de ampliación o remodelación de condominios de vivienda social, solicitar permiso de construcción y recepción final de las obras; e**
- b) Inscribir las ampliaciones de edificios de condominios de vivienda social en los Reglamentos de Copropiedad. Un reglamento, dictado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo regulará este procedimiento.**