

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que crea mecanismo transitorio de adopción de acuerdos de los copropietarios, en los sectores medios.

BOLETÍN Nº 7.320-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción los Honorables Diputados señores Jorge Burgos Varela, Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Carlos Montes Cisternas, José Miguel Ortiz Novoa, Jorge Ulloa Aguillón y Mónica Zalaquett Said, con urgencia calificada de “suma”.

A la sesión en que se trató el proyecto de ley asistieron, además de sus miembros, el abogado asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Juan Pablo González, y la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

- 1.- Artículos que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: no hay.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: no hay.
- 3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: número 1.
- 4.- Indicaciones rechazadas: no hay.
- 5.- Indicaciones retiradas: no hay.
- 6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hay.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

A continuación, se efectúa, en el orden del articulado del proyecto -que se transcribe-, una relación de la indicación presentada al texto aprobado en general por el Honorable Senado, así como de los acuerdos adoptados al respecto.

Artículo único

Dispone lo siguiente:

"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."

La indicación número 1, del Honorable Senador señor Larraín, es para sustituirlo por el siguiente:

"Artículo único.- Los copropietarios de aquellos condominios que fueron evacuados permanentemente 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 No. 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.

Lo dispuesto en inciso anterior se aplicará a los condominios afectados por la citada catástrofe, aun cuando no se hubiere ordenado su evacuación permanente, sólo en el caso que la Dirección de Obras Municipales respectiva determine, por resolución fundada, que el edificio no ofrece las debidas garantías de salubridad.

Lo dispuesto en esta ley será también aplicable a los condominios emplazados en zonas respecto de las cuales el Presidente de la República hubiere decretado estado de catástrofe, por un plazo de tres años contado desde la dictación del respectivo decreto."

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo expresó que la Cartera que representa comparte el contenido de la indicación en estudio, y propuso utilizar en su texto un criterio similar al del artículo 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de determinar quién ordenará la evacuación permanente o transitoria de los condominios afectados por el terremoto. Explicó que el precepto entrega a las Direcciones de Obras Municipales la facultad de determinar las mejoras o reparaciones que deben hacer los propietarios de establecimientos industriales, comerciales o de edificios de cualquier índole, que no ofrezcan garantías de salubridad, higiene o seguridad.

El Honorable Senador señor Letelier resaltó las principales diferencias entre el texto del proyecto de ley aprobado en general y el de la indicación. Señaló que existen condominios que fueron evacuados sin haber sufrido daños importantes o graves, como las edificaciones situadas en zonas de riesgo.

Advirtió que, además, la indicación no establece cuál será el órgano encargado de ordenar la evacuación permanente de un condominio afectado y, por otra parte, se otorga una nueva atribución a las Direcciones de Obras Municipales, que es la relativa a determinar si el edificio no ofrece las debidas garantías de salubridad para los casos de los condominios en los que no se hubiese decretado la evacuación permanente. Acotó que la autoridad sanitaria es la llamada a emitir un pronunciamiento especializado en esta materia.

Consultó cuáles son las regiones emplazadas en las zonas que el Presidente de la República decretó en estado de catástrofe.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respondió que en el Decreto N° 150, de 2010, del Ministerio del Interior, fueron incluidas las Regiones V, VI, VII, VIII, IX y Metropolitana.

El Honorable Senador señor Letelier sugirió identificar en el articulado de la iniciativa las regiones que fueron declaradas en dicho estado de excepción constitucional, para dejar establecido claramente las zonas en que se aplicará la iniciativa.

Posteriormente, la Comisión lo consideró innecesario, por cuanto están individualizadas en el decreto N° 150, de 2010, del Ministerio del Interior.

El Honorable Senador señor Letelier aconsejó obviar la diferencia que hace la indicación en cuanto a los condominios que fueron evacuados permanentemente y aquellos que no lo fueron, reemplazándola por la declaración de inhabitabilidad. Recomendó, además, por las razones ya consignadas, eliminar la calificación por parte de la Direcciones de Obras Municipales cuando los condominios, en los que no se hubiese ordenado su evacuación permanente, no ofrezcan las debidas garantías de salubridad, por cuanto se estaría confiriendo una nueva función a estas reparticiones.

Precisó que en la actualidad no existe ninguna entidad que posea la facultad de ordenar la evacuación permanente o transitoria de un edificio en las circunstancias señaladas en la iniciativa.

Aclaró que sólo con una orden de demolición se puede ordenar evacuar una edificación, y que la declaración de habitabilidad no identifica el grado del daño sufrido por una propiedad.

El Honorable Senador señor Tuma propuso considerar la terminología utilizada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que alude a un “estudio de riesgo”, para determinar qué condominios podrán acogerse a la ley.

El Honorable Senador señor García recomendó conservar las frases finales del proyecto de ley aprobado en general por el Senado, relativas a las materias administrativas sobre liquidación de seguros, y a la protocolización del acta notarial firmada por los copropietarios asistentes para acreditar el quórum requerido.

Los miembros de la Comisión estuvieron contestes en extender los beneficios de este proyecto de ley a los condominios que fueron declarados inhabitables por la Dirección de Obras Municipales respectiva, sin entrar a diferencias entre aquellos que fueron evacuados permanentemente de aquellos que no lo fueron, como lo propone la indicación.

Lo anterior, tomando en consideración lo expresado por el Honorable Senador señor Letelier, en cuanto a que en la actualidad dicha repartición municipal posee la atribución de declarar inhabitable una edificación y, además, porque con esta propuesta se obvia la calificación de las garantías de salubridad por parte de esas Direcciones, dispuesta en la indicación, lo cual tiene los inconveniente ya señalados.

Conforme al fundamento anterior, la Comisión acordó eliminar el inciso segundo de la indicación. Además, resolvió sustituir su inciso tercero con el fin de contemplar un plazo de vigencia de la ley.

- Puesta en votación la indicación número 1, fue aprobada, con las modificaciones señaladas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Letelier, Tuma y Uriarte.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene a honra proponeros la siguiente modificación al proyecto de ley aprobado en general por el Honorable Senado:

Artículo único

Reemplazarlo 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. Lo anterior también será aplicable respecto de aquellas presentaciones de naturaleza administrativa que digan relación con la liquidación de los seguros comprometidos sobre los bienes comunes. Para acreditar estos 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.”. **(Indicación número 1, unanimidad 3x0).**

- - -

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“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. Lo anterior también será aplicable respecto de aquellas presentaciones de naturaleza administrativa que digan relación con la liquidación de los seguros comprometidos sobre los bienes comunes. Para acreditar estos 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.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 8 de marzo de 2011, con asistencia de los Honorables Senadores señores Juan Pablo Letelier Morel (Presidente), José García Ruminot, Eugenio Tuma Zedán y Gonzalo Uriarte Herrera.

Sala de la Comisión, a 10 de marzo de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que crea mecanismo transitorio de adopción de acuerdos de los copropietarios en los sectores medios.(**BOLETÍN N° 7.320-14**).

- I. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** rebajar el quórum para adoptar acuerdos tratándose de materias que deben abordarse en sesiones extraordinarias -números 1 al 7 del artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria-, o presentaciones de naturaleza administrativa relativas a liquidación de seguros, en los casos de condominios cuyas unidades hayan sido declaradas inhabitables como consecuencia del terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010.
- II. **ACUERDOS:** Indicación número 1, aprobada con modificaciones **(3x0)**.
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. **URGENCIA:** suma
- VI. **ORIGEN INICIATIVA:** Moción de los Honorables Diputados señores Jorge Burgos Varela, Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Carlos Montes Cisternas, José Miguel Ortiz Novoa, Jorge Ulloa Aguillón y Mónica Zalaquett Said.
- VII. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe, discusión en particular.
- VIII. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Valparaíso, 10 de marzo de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión