Modifica la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo la obligación de las Municipalidad de informar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre gestiones referidas a viviendas sociales, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de la presente ley
Boletín N° 8534-14

ANTECEDENTES

1. La ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, regula en su artículo primero un: *"régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.*

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios."

2. La actual normativa reemplazó a la Ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169, del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo *y* Construcciones.

3. Según el mensaje de la Ley N° 19.537, la Ley N° 6.071: "permitió por primera vez en Chile, que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. Posteriormente, la Ley N° 16.742 de 1968, posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal."

1. La Ley vigente se aplica también a las comunidades de copropietarios acogidos de Propiedad Horizontal con

anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo

acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada propietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, y otros.

5. *El problema radica en que en nuestro territorio existen viviendas sociales que fueron acogidas bajo la vigencia de la ley de Propiedad Horizontal, que perjudican la gestión y aplicación de la legislación vigente. Es así como el artículo transitorio de la ley vigente dispone que:* "Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Viviendas y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales par a los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley."

   Dado lo anterior, las municipalidades se encuentran encargadas de una serie de obligaciones que tienen por objeto que todas las viviendas sociales se encuentren regidas por la ley vigente y su reglamento. El inciso segundo del artículo transitorio detalla cuáles serían estas:

   "Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios ele viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos y otros de similar naturaleza."

6. En consecuencia, se considera necesario modificar la ley, estableciendo una obligación de la Municipalidad de informar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto al cumplimiento de cada uno de los elementos considerados en el artículo segundo transitorio, con el objeto de que todas las viviendas sociales de nuestro territorio se encuentren acogidas a la ley vigente y su reglamento, *y* de esa manera se desarrollen mejor, contando además, el Ministerio del ramo con mayor información.

En virtud de lo anterior, los Diputados que suscriben, venimos en presentar el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Agrégase un inciso final nuevo, al artículo transitorio de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, del siguiente tenor:

"Anualmente, las municipalidades deberán informar de todas las gestiones del inciso anterior al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conformidad a lo dispuesto en el reglamento de la presente ley."