

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE CREA MECANISMO
TRANSITORIO DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LOS
COPROPIETARIOS EN LOS SECTORES MEDIOS.**

BOLETÍN N° 7320-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción de la Diputada señora **Mónica Zalaquett** y de los Diputados señores **Jorge Burgos, Aldo Cornejo, Joaquín Godoy Carlos Montes, José Miguel Ortiz y Jorge Ulloa**, en primer trámite constitucional y reglamentario, con urgencia calificada de suma.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

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-, en los casos de edificios que hayan resultado gravemente afectados con ocasión del terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010, y donde se hubiere decretado su evacuación transitoria o permanente.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

No hay.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR MAYORÍA DE VOTOS.

VOTARON A FAVOR LA DIPUTADA SEÑORA **DENISE PASCAL** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **GONZALO URIARTE** (PRESIDENTE), **GERMÁN BECKER** (EN REEMPLAZO DEL DIPUTADO DON PEDRO BROWNE), **RENÉ MANUEL GARCÍA, JUAN LOBOS Y JOAQUÍN TUMA** (EN REEMPLAZO DEL DIPUTADO DON ORLANDO VARGAS). SE **ABSTUVO** EL DIPUTADO SEÑOR **JUAN CARLOS LATORRE**.

¹ La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados:
http://www.camara.cl/pley/pley_buscador.aspx

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR CARLOS MONTES CISTERNAS.

La Comisión contó con la asistencia y colaboración del señor Juan Pablo González, abogado asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

II.- ANTECEDENTES.

Los patrocinantes de la iniciativa expresan que el terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010, además de generar grandes pérdidas humanas y materiales, ha planteado problemáticas muy complejas de resolver para los copropietarios de condominios que no fueron consideradas en la legislación común en su oportunidad, precisamente por tratarse de cuestiones excepcionales.

Es así como, luego de esta tragedia, los copropietarios gravemente afectados por el sismo, han debido resolver cómo seguir adelante, ya sea para reparar, demoler, vender sus unidades o cobrar y aplicar los seguros que eventualmente se hayan contratado. Sin embargo, la ley vigente ha enervado las decisiones, ya que en tiempos de normalidad los acuerdos sobre estas materias -que deben tratarse en sesiones extraordinarias- requieren de un quórum de aprobación de setenta y cinco por ciento de los derechos del condominio, lo que en la práctica ha demostrado ser muy alto.

Destacan que en la Ley de Presupuestos para el año 2011, se contempla una glosa especial que resuelve y facilita estos trámites, pero sólo en lo que dice relación con los condominios de viviendas sociales afectados por el terremoto y maremoto de febrero pasado, disponiendo que los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los asistentes a la asamblea, haciendo una excepción a la norma general.

Con el objeto de dar una solución a los copropietarios de condominios pertenecientes a sectores medios, y conforme a lo ya descrito, proponen establecer una norma transitoria para los condominios afectados por el terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010.

DESCRIPCIÓN DE LA MOCIÓN.-

Consta de un artículo único, que rebaja el quórum de votación para adoptar acuerdos a la mayoría de los derechos en el condominio, cuando se trate de materias contempladas en los números 1 al 7 del artículo 17 de la ley sobre copropiedad inmobiliaria, a saber: modificación del reglamento de copropiedad; cambio de destino de las unidades del condominio; constitución de los derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio; petición a la

Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación, y construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Y se verifique, además, de manera copulativa, la condición de ser un condominio gravemente afectado por el terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010, y donde se hubiere decretado su evacuación transitoria o permanente.

III.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Siendo un hecho público y notorio las graves consecuencias producidas en el ámbito de la vivienda por el terremoto y posterior tsunami de 27 de febrero pasado, se estimó del todo conveniente que para resolver la compleja situación en la que quedaron, en especial, los copropietarios de condominios, ya sea para reparar, demoler, vender sus unidades, o cobrar y aplicar los seguros que, eventualmente, habían contratado, era necesario de manera excepcional rebajar los quórum de votación para lograr acuerdos en tal sentido, puesto que el actual - setenta y cinco por ciento de los derechos del condominio-, en la práctica era muy alto y entrababa o dificultaba el nivel decisonal con que se debía contar para hacer frente de modo ágil y oportuno a los problemas suscitados con ocasión de este último evento catastrófico que soportó el país.

En la Ley de Presupuestos para el año 2011, se contempla una glosa especial que resuelve y facilita los trámites, pero sólo en lo que dice relación con los condominios de viviendas sociales afectados por el terremoto y maremoto de febrero pasado, disponiendo que los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los asistentes a la asamblea, haciéndose, también, una excepción a la norma general. No se divisa inconveniente alguno, entonces, para aplicar igual criterio en relación con los otros condominios de nuestro país que resultaron igualmente afectados.

Puesta en votación general la idea de legislar se APRUEBA por mayoría de votos.

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

Artículo único.

Este artículo, que rebaja 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-, en los casos de edificios que hayan resultado gravemente afectados con ocasión del terremoto y posterior maremoto de 27 de febrero de 2010, y donde se hubiere decretado su evacuación transitoria o permanente, **fue objeto de una indicación sustitutiva de las Diputadas señoras Claudia Nogueira y Denise Pascal y de los Diputados señores René Manuel García, Germán Becker, Patricio Hales, Carlos Montes, Joaquín Tuma, Gonzalo Uriarte, y Carlos Vilches, aprobada por mayoría de votos,** que precisa que en estos casos los acuerdos se deben adoptar por los copropietarios que representen la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, y que dicho quórum bastará para constituir la sesión extraordinaria -la exigencia actual es de un ochenta por ciento-.

Votaron **a favor** la Diputada señora **Denise Pascal** y los Diputados señores **Germán Becker** (en reemplazo del Diputado señor Pedro Browne), **René Manuel García**, **Juan Lobos**, **Joaquín Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Orlando Vargas), y **Gonzalo Uriarte**. Se **abstuvo** el Diputado señor **Juan Carlos Latorre**.

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

Artículo único del proyecto.

"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 la mayoría de los derechos en el condominio. 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."

Votaron por el **rechazo** la Diputada señora **Denise Pascal** y los Diputados señores **Germán Becker** (en reemplazo del Diputado señor Pedro Browne), **René Manuel García**, **Juan Lobos** y **Joaquín Tuma** (en reemplazo del Diputado señor Orlando Vargas). **Gonzalo Uriarte**. Se **abstuvo** el Diputado señor **Juan Carlos Latorre**.

D) INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.

No hay.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“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.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 03 de diciembre de 2010.

Tratado y acordado en sesión de fecha 02 de diciembre de 2010, con asistencia de la Diputada señora Denise Pascal y de los Diputados señores Gonzalo Uriarte (Presidente), René Manuel García, Patricio Hales, Juan Carlos Latorre, Juan Lobos, Joaquín Tuma (en reemplazo del Diputado Vargas) y Carlos Viches (en reemplazo de la Diputada Nogueira).

Asisten además la Diputada señora Claudia Nogueira y los Diputados señores Pedro Browne, Rodrigo González y Carlos Montes.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión