

**MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETO DE FACILITAR
LA ORGANIZACIÓN DE LOS VECINOS Y LA ADMINISTRACIÓN DE LOS
CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES
BOLETÍN N°3804-14**

Vistos:

Lo dispuesto en los artículos 1°, 19 numeral 15° y 60° números 1) y 20) de la Constitución Política de la República, en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, en la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y en el Decreto Ley N° 2.552, de 1979.

Considerando:

1.- En el país existen miles de copropiedades de viviendas sociales. No existe información oficial y precisa al respecto, pero es posible suponer que, atendido el ritmo de construcción de los últimos años, las unidades habitacionales de esta naturaleza suman ya cerca de un millón, de las cuales más de la mitad se han edificado a partir de 1985.

2.- La vivienda social en Chile presenta una clara evolución histórica. Sin perjuicio de la existencia de algunos textos legales y administrativos previos, diversos autores coinciden en señalar a la ley N°1.838, de Habitaciones Obreras, de 1906, como el primer cuerpo normativo que se ocupó en forma específica de esta materia, en un contexto de creciente agitación y de movilizaciones de los trabajadores en demanda de mayor protección para sus derechos fundamentales.

Posteriormente, en 1925, se promulga el Decreto Ley 261, Ley de la Vivienda que regula fundamentalmente las situaciones de arriendo. El mismo año se dicta, además la Ley N° 308, cuyas normas modifican algunos aspectos de la Ley N°1838.

La acción directa del Estado en el tema cobra impulso con la creación en 1936 de la Caja de Habitación Popular destinada a la edificación de viviendas de bajo precio, al tiempo que la Ley Pereira, en la década del '40, busca estimular la participación del sector privado.

Un cambio sustantivo se aprecia en 1953 con la creación de la Corporación de Vivienda, CORVI, entidad que tiene a su cargo la implementación de Planes de Vivienda, concebidos de forma integral y con la participación de diversos organismos públicos. El resultado de su acción es la habilitación de conjuntos habitacionales bien estructurados, con conceptos urbanísticos definidos y con altos estándares de calidad.

La década del '60 ve nacer el D. F. L. 2 y el Programa Nacional de Vivienda, incorporando el ahorro previo de los postulantes. Asimismo, durante el Gobierno del Presidente Frei Montalva se dicta la Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, teniendo como uno de sus objetivos coordinar la labor de las distintas entidades relacionadas con el tema tales como la Corporación de la Vivienda (CORVI), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT) y la Corporación de Obras Urbanas (COU).

Pese a ello, la falta de respuesta hacia los sectores más populares y la creciente migración del campo a las grandes ciudades posibilitaron un constante aumento del déficit en materia de vivienda y el consiguiente incremento de la presión social por conseguirla. Hacia fines de la década del '60 estarán en marcha diversas soluciones institucionales de diversa entidad y calidad, tales como las denominadas Operaciones Sitio y Tiza, destinadas más bien a proveer a los grupos familiares de terrenos que de inmuebles habitables y diversos planes de autoconstrucción. En el mismo período se agudizan las tomas de terreno y la consiguiente creación de barrios periféricos o campamentos.

El siguiente hito en la vivienda social en Chile está dado por la unificación en 1976, con el Decreto 1305, de las diversas Corporaciones los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, SERVIU, organismo encargado de implementar las políticas estatales en la materia, creándose en 1978 el Subsidio Habitacional y diversos planes, siendo el principal el de Vivienda Básica, los que subsisten hasta hoy.

La acción de los SERVIU, ha significado la construcción de una gran cantidad de viviendas sociales, destinadas a avanzar en la superación del déficit, pero, en general, con bajos estándares y nivel de equipamiento y urbanización, por lo que

sus unidades y conjuntos enfrentan una progresiva y acelerada tendencia al deterioro de las condiciones materiales y de la vida social.

3. - Los departamentos SERVIU y su entorno, entonces, con pocas excepciones, tienden a deteriorarse rápidamente por diversos factores.

El bajo estándar constructivo ocasiona filtraciones de los baños, en los sistemas de evacuación de aguas servidas, en los techos, en las cajas de escala. Al mismo tiempo, por la misma causa, puede advertirse una insuficiente privacidad para las familias que las habitan, producto de un mínimo aislamiento acústico.

En otro sentido, el escaso tamaño de los inmuebles ha llevado a muchos copropietarios a realizar ampliaciones ilegales, sin acuerdo con los vecinos y en muchas ocasiones afectando la solidez y estética del edificio. Lo mismo puede señalarse de las calles y pasajes cuyas dimensiones y falta de estacionamientos generan severos problemas de tránsito.

El diseño de los espacios comunes tampoco facilita la vida comunitaria, a lo que debe agregarse que, en muchos casos, no cuentan con responsables y están abandonados, constituyéndose en focos de conflicto.

Por último, la vida social en muchas copropiedades se ha deteriorado gravemente. El problema más serio surge con la generación de focos de delincuencia, especialmente tráfico de drogas, bandas que incrementan gradualmente su influencia en el vecindario cuando no hay capacidad de control real, pues el control estatal (municipal, policial, etc.) por sí sólo es muy difícil. Llegue a ser eficiente. Los niños y los jóvenes son los más afectados y deben desarrollar capacidades de sobrevivencia y socialización en una realidad muy difícil.

5.- Todo lo anterior configura un cuadro, donde la vida en comunidad se hace muy difícil. Es frecuente encontrar familias cuya única aspiración es trasladarse a otro barrio.

6.- La sociedad y el Estado tienen una responsabilidad ineludible con esta realidad. En otros países como Estados Unidos y Francia se ha optado por demoler los edificios de viviendas sociales y reemplazarlos por proyectos de barrios y edificios integrados.

7.- En 1997, en el marco de la discusión de la ley de copropiedad inmobiliaria, se incorporó, en la Ley 19.537, un capítulo sobre las copropiedades de viviendas sociales y se estableció en el Presupuesto de la Nación un fondo para proyectos de mejoramiento en esas copropiedades.

Siete años después y ya en pleno funcionamiento el fondo mencionado puede constatarse:

- Que pocas copropiedades han logrado organizarse, contener y revertir la tendencia al deterioro señalado.
- Que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo no ha asumido cabalmente el problema y sólo ha implementado medidas marginales, lo que se observa en las copropiedades antiguas y también en las nuevas.
- Que los Municipios, en general, tampoco han asumido la realidad de las copropiedades pie vivienda social.
- Que los Jueces de Policía Local, con escasas excepciones, no se han destacado por su aporte a construir convivencia en estas realidades.
- Que las empresas de teléfonos, televisión por cable y publicidad callejera se aprovechan de la falta de organización e irrumpen ilegalmente en los bienes comunes.

8- Consideramos que es fundamental contar con un Programa Público orientado al mejoramiento de las Copropiedades de Viviendas Sociales construidas con el modelo SERVIU y a garantizar un estándar muy, superior hacia el futuro.

Lo anterior, hace necesario recoger la experiencia de dirigentes sociales y profesionales que han intentado mejorar las condiciones de vida en las copropiedades de viviendas sociales, a través de las modificaciones legales que venimos en proponer.

Estas apuntan, principalmente, a los siguientes aspectos:

- Propender a crear un mejor entorno y calidad de vida en los condominios de viviendas sociales. Para ello se busca evitar que éstos estén conformados por un número excesivo de unidades y que cuenten con un ordenamiento, distribución, espacios comunes y equipamiento que favorezca la convivencia y la seguridad de los vecinos.
- Favorecer la organización, al amparo de la ley, de los copropietarios de viviendas sociales, con el objeto de propender a una adecuada administración de los bienes comunes. Con este objeto, entre otras medidas, se precisan las normas sobre administración provisoria de los bienes comunes, se otorga personalidad jurídica al Comité de Administración se le dota de privilegio de pobreza para la realización de ciertos trámites.
- Prevenir y resolver extrajudicialmente los conflictos, mejorando el rol que, en ese ámbito realizan los municipios y los Juzgados de Policía Local.
- Fortalecer el rol público en la mantención de la calidad de vida de los condominios d viviendas sociales, mejorando la información existente sobre ellos y procurando una mayor participación de sus organismos en las actividades que conduzcan a dicho fin.

9.- Tales enmiendas normativas no pretenden modificar drásticamente la realidad, pues se entiende que ello es un proceso largo que debe ser realizado por los propios vecinos. Sin embargo, estas propuestas deben', representar un mejoramiento en las condiciones para actuar.

Por lo anterior, los Diputados que suscriben venimos en presentar, el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°: Reemplácese, en el inciso tercero del artículo 3° ;del Decreto Ley 2.552, de 1979, la frase *"deberán cumplir, además, las"* por *"no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de 50 unidades habitacionales, los que deberán garantizar que su diseño y distribución y, en particular, la ubicación y características de los espacios comunes, favorezcan la organización la comunicación entre los vecinos y cumplir, además, las restantes"*.

Artículo 2°: Modifíquese la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria del modo que sigue:

a) Agréguese, en el inciso primero de su artículo 8°, a continuación del punto seguido que sucede a la expresión "regulador" la siguiente oración: *"En aquéllos de viviendas sociales, a los que se refiere el Título IV, deberá contarse con un estacionamiento por cada dos unidades o departamentos, los que, al momento de su primera enajenación deberán estar incluidos en el valor de la vivienda."*

b) Incorpórese, en el inciso segundo de su artículo 9°, la siguiente frase final:

"Las reubicaciones compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento precedentes no podrán aplicarse en el caso de condominios de viviendas sociales."

c) Agréguese el siguiente nuevo numeral 11. al inciso quinto del artículo 17:

"11. Constituir sociedades o suscribir contratos destinados a la realización de actividades que generen ingresos para la copropiedad."

d) Agréguese, en el artículo 29, a continuación del punto seguido que sucede al guarismo "19" la frase:

"Dicho reglamento considerará las características específicas de éste y definirá los usos posibles y forma de administración provisoria de los espacios comunes."

e) Modifíquese el inciso primero del artículo 33 en los siguientes términos:

I.- Agréguese al final de la letra b) la siguiente oración:

"Los copropietarios que no asistan a la segunda citación del Juez serán sancionados según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 32."

II.-Incorpórese la siguiente nueva letra d), pasando la actual a ser e):

"d) Analizar, en terreno, las situaciones de conflicto que se originen en las copropiedades de viviendas sociales, aún antes que sean sometidas a su conocimiento, contribuyendo a la información de los vecinos respecto de sus derechos y deberes. Las opiniones que emita respecto de los hechos que se le planteen o lo inhabilitarán para conocer de las causas a que posteriormente den lugar."

f) Modifíquese el artículo 35 de la siguiente forma:

I.- Incorpórese, entre las palabras "extrajudicialmente" y "los" la expresión **" , en forma profesional especializada,"**

II.- Agréguese, entre las palabras "el" y "administrador", la frase **"Comité de Administración o el"**.

III.- Intercálase, entre las expresiones "efecto" y "estará" la frase **" , por su propia iniciativa o a solicitud de cualquiera de aquéllos,"**.

g) Reemplácese, n el inciso primero del artículo 39, la frase **"se regirán por las"** por **"no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de 50 unidades habitacionales, los que deberán garantizar que su diseño y distribución y, en particular, la ubicación y características de los espacios comunes, favorezcan la organización la comunicación entre los vecinos y deberán cumplir, además, las restantes"**.

h) Modifíquese e inciso segundo de! Artículo 41° de la siguiente forma:

I.- Reemplácese, en la letra a), la frase "En los bienes de dominio común," por **"En los bienes, promoviendo la ejecución de ampliaciones u obras de mantención en sus unidades o equipamiento,"**

II.- En su letra b) reemplácese la conjunción "y" que sucede al guarismo "43" por una coma (,) y agréguese, a continuación del guarismo "44", lo siguiente **"y, en general, en todo lo que sea necesario para la organización de los codueños, su bienestar y la administración de los bienes comunes."**

i) Reemplácese en el inciso segundo del artículo 42, la expresión ", no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses" por **"por un plazo de a lo menos de seis meses"**.

j) Agréguese, e su Título IV, el siguiente artículo:

"Artículo 46 bis.- El Comité de Administración de copropietarios de vivienda social contará con personalidad jurídica, según lo dispuesto en la Ley de Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias, desde la inscripción respectiva."

Artículo 3° Agréguese, en la letra g) del inciso segundo del artículo 21, del D. F. L. 1 de 2001, dictado según lo dispuesto en la Ley 19.70 y que fija el texto refundido coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la siguiente frase final:

"Dichos antecedentes procurarán ser clasificados por condominios o unidades de viviendas, serán de acceso público y comprenderán los planos de los mismos, los reglamentos de copropiedad y sus enmiendas y la identificación de los codueños y de los Comités de Administración."

Artículo 4°.- Autorízase, por el plazo de 24 meses desde la publicación de esta Ley, para subdividir los condominios de viviendas sociales de modo de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 1°. Un reglamento regulará la forma en que ello se realizará, la participación que corresponderá a los vecinos en dicho proceso y las compensaciones que pudieran tener lugar entre los copropietarios de los condominios resultantes.

Carlos Montes Cisternas
Diputado