

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, CON OBJETO
DE FACILITAR LA ORGANIZACIÓN DE LOS VECINOS Y LA ADMINISTRACIÓN
DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.**

BOLETÍN N° 3804-14-2.

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa sobre el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en una moción de las Diputadas señoras Allende, doña Isabel, y Saa, doña María Antonieta; de los Diputados señores García, don René Manuel; Melero, don Patricio; Meza, don Fernando; Montes, don Carlos, y Uriarte, don Gonzalo; de la ex Diputada señora Caraball, doña Eliana, y de los ex Diputados señores Riveros, don Edgardo, y Letelier, don Juan Pablo, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario.

Como se expresó en el primer informe de la Comisión, la moción tiene por objeto establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que, además, permitan garantizar un estándar superior en la construcción de las mismas.

Durante la discusión de esta iniciativa legal, asistieron la asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señora Jeannette Tapia; el Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local, señor Alejandro Cooper; la Directora de dicho Instituto, señora María Eugenia Espinoza; el Jefe de la División Judicial del Ministerio de Justicia, señor Rodrigo Medina, y el asesor de esa Secretaría de Estado señor Fernando Dazarola.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

1. Las letras a), b), c); d), que pasa a ser e); e), que pasa a ser f); g), que pasa a ser h; i) y j) del artículo único no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones.

2. La Comisión acordó que las letras f), que pasa a ser g); i), j), k) y l) del artículo único, deben votarse con quórum de ley orgánica constitucional, al igual que el artículo transitorio, que pasa a ser 1° transitorio. En efecto, la letra f), que pasa a ser g), contiene materias propias de la ley orgánica constitucional sobre organización y atribuciones de los tribunales, a que se refiere el artículo 77 de la Constitución Política de la República; las letras i) y j) se encuentran en la misma situación, ya que se refieren a las funciones de los gobiernos regionales y de las municipalidades previstas en los artículos 116 y 118 de la Carta Fundamental, mientras que las letras k) y l), nuevas, así como el artículo 1° transitorio, tienen igual tratamiento en relación con las funciones de los municipios contempladas en el citado artículo 118 de dicho cuerpo constitucional.

3. El proyecto de ley no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda.

4. Se suprimió la letra h) del artículo único y no hubo indicaciones rechazadas.

5. Mediante el oficio N° 010-06, de 16 de mayo de 2006, se consultó la opinión de la Excelentísima Corte Suprema respecto de una norma contenida en el proyecto de ley, la cual regula materias propias de la ley orgánica constitucional sobre organización y atribuciones de los tribunales, en cumplimiento de lo preceptuado en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Carta Fundamental.

6. Se reemplazó la suma del proyecto de ley por la siguiente: “Proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, con objeto de facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales”.

6. Se designó Diputado informante al señor Uriarte Herrera, don Gonzalo.

II. LO OBRADO EN EL PRIMER TRÁMITE REGLAMENTARIO.

En términos generales, las modificaciones que se proponen incorporar en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en virtud del primer trámite reglamentario, dicen relación con las siguientes materias:

- Se dispone que en los condominios de viviendas sociales la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial y

a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios, función que está concebida actualmente con carácter facultativo para la generalidad de los condominios.

- Se faculta a los Gobiernos Regionales, a las Municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales, con objeto de promover la ejecución de programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación en las unidades que los componen y de apoyar sus programas de autofinanciamiento.

- Se posibilita que en las actuaciones que deban realizar estos condominios concorra como ministro de fe el secretario municipal respectivo o el oficial de Registro Civil competente, a fin de facilitar su organización y administración.

- Se incentiva la designación de administradores provisorios en los condominios de viviendas sociales, mediante el otorgamiento de facultades a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades para que, conjuntamente con los Servicios de Vivienda y Urbanización, participen en su designación, suprimiendo el plazo de seis meses que se establecía para su desempeño.

- Se incorpora, entre las materias que pueden tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios, la relativa a los programas de autofinanciamiento que podrán desarrollar los condominios y a las asociaciones con terceros para estos efectos, con el propósito de posibilitar la realización de actividades que generen ingresos para la copropiedad.

- Se especifica que el primer reglamento de copropiedad debe considerar las características propias del condominio, a fin de contar con definiciones respecto de los usos posibles y de la forma de administración provisoria de los espacios comunes, que no se contemplan en los actuales reglamentos tipo que rigen a los condominios de viviendas sociales.

- Se precisa que estos condominios no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de ciento cincuenta unidades habitacionales, con objeto de mejorar los estándares y de facilitar las relaciones y los acuerdos entre los vecinos, sobre todo en el caso de los condominios en extensión. Para este efecto se autoriza, por el plazo de veinticuatro meses contado desde la fecha de publicación de la ley, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales con objeto de posibilitar una mejor administración de los bienes comunes.

- Se establece que en este tipo de condominios debe haber, a lo menos, un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas, con objeto de entregar una señal al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a las empresas constructoras en el sentido de que es prioritario aumentar los estándares de las viviendas sociales.

- Se dispone que las reubicaciones o compensaciones de superficies de áreas verdes o de equipamiento no podrán aplicarse en el caso de los condominios de viviendas sociales, a fin de evitar el empobrecimiento de estos últimos producido como consecuencia de la aplicación de este mecanismo.

- Finalmente, se definen los condominios de viviendas sociales como conjuntos que están constituidos mayoritariamente por viviendas sociales, a fin de solucionar las dudas planteadas en las Direcciones de Obras Municipales respecto de proyectos mixtos constituidos mayoritariamente por este tipo de soluciones habitacionales, en los que se han incluido viviendas de un mayor valor.

III. LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL SEGUNDO TRÁMITE REGLAMENTARIO.

Los señores Diputados presentaron indicaciones que tienen por objeto reemplazar la letra f), que pasa a ser g) del artículo único, y el artículo transitorio, que pasa a ser 1° transitorio; incorporar, en el artículo único, las letras d), k) y l), y agregar el artículo 2° transitorio.

La Presidenta de la República, mediante oficio N° 108-354, de 15 de mayo del año en curso, presentó la correspondiente indicación con objeto de respaldar lo obrado por los integrantes de la Comisión en materias que son de su exclusiva competencia.

Se hace constar que, debido a que esta iniciativa legal solamente introduce modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se adoptó un acuerdo, por la unanimidad de los Diputados presentes, en el sentido de reemplazar la suma del proyecto por la siguiente:

“Proyecto de ley que modifica la ley N° 19.537, con objeto de facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales.”

Las indicaciones que se introdujeron en el segundo trámite reglamentario fueron discutidas y votadas del modo que se indica a continuación.

Artículo único

Introduce diversas modificaciones en la ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Letra d), nueva

Propone modificar el inciso primero del artículo 18, con el propósito de establecer que el domicilio de los copropietarios de condominios de viviendas sociales pueda ser registrado en la Secretaría Municipal, para los efectos de la citación a asamblea por carta certificada.

El artículo 18 establece el procedimiento que debe seguirse para citar a los copropietarios. Asimismo, señala el lugar donde debe celebrarse la asamblea y determina la persona que deberá presidirla.

En el debate se hicieron notar las dificultades que existen para citar a asamblea de copropietarios en los condominios de viviendas sociales y se compartió la necesidad de establecer, como modalidad opcional, la de remitir la citación a asamblea al domicilio registrado en la Secretaría Municipal, involucrando, de este modo, a los municipios en dicha tarea, en consonancia con el criterio sustentado con motivo de la aprobación de las letras f), que pasa a ser g); i), j), y de las letras k) y l), nuevas.

Particularmente, hubo consenso en orden a acoger la propuesta del Diputado señor Uriarte en cuanto a posibilitar que las secretarías municipales cuenten con un registro de los domicilios de los copropietarios de los condominios de viviendas sociales, toda vez que de esta manera se podría facilitar la notificación por carta certificada de la citación a asamblea que efectúa el juez de policía local, en conformidad con la letra b) del artículo 33, norma que se remite precisamente a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18 en lo que respecta a este tema.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Espinoza, Insunza, Montes y Uriarte presentaron una indicación que agrega la siguiente letra d), la cual fue respaldada por la correspondiente indicación del Ejecutivo.

“d) Intercálase, en el inciso primero del artículo 18, entre las expresiones “administración” seguida de una coma (,) y “con una anticipación”, la

frase “o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales”, seguida de una coma (,)”

- Fue aprobada por unanimidad.

Letra f), que pasa a ser g)

Propone agregar una oración final en la letra b) del artículo 33, con el propósito de sancionar a los copropietarios que no asistan a la segunda citación decretada por un juez de policía local para convocar a una asamblea de copropietarios, cuando esta última no pudiere celebrarse por no reunirse el quórum necesario.

El artículo 33 prescribe que las contiendas que se promuevan entre los copropietarios, o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, serán de competencia de los juzgados de policía local. En ejercicio de esta facultad, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario, citar a asamblea, si el administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo hicieren.

En el primer trámite reglamentario se aprobó una norma que aplica una multa de una a tres unidades tributarias mensuales a los copropietarios que no concurran a la citación del juez, en el evento de que la asamblea de copropietarios no pueda celebrarse por no reunirse el quórum necesario.

Durante la discusión se hizo notar que el establecimiento de una sanción para los copropietarios que no asistan a la asamblea citada por el juez de policía local no constituye una fórmula adecuada para promover la participación de aquéllos en esta instancia ni para facilitar la organización de los condominios de viviendas sociales, objetivo que se persigue mediante esta iniciativa legal.

Por otra parte, se planteó que uno de los principales problemas que afecta a estos condominios está representado por las dificultades que existen para designar un Comité de Administración y se hizo presente que los jueces de policía local sólo pueden citar a asamblea de copropietarios en el supuesto caso de que dicho Comité esté constituido o exista un administrador que no haya efectuado esta citación.

Como consecuencia del debate, hubo acuerdo en el sentido de incorporar, entre las facultades de los jueces de policía local, la de citar a asamblea de copropietarios para elegir al mencionado Comité en cualquier tipo de condominios. De igual modo, se concordó en la necesidad de establecer normas excepcionales aplicables exclusivamente a los condominios de viviendas sociales destinadas a facilitar la notificación a los copropietarios y a garantizar que tomarán conocimiento oportuno de la misma¹. Asimismo, hubo consenso en cuanto a permitir que en la asamblea que se celebre para estos efectos el ministro de fe pueda ser un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva designado por el juez. Cabe hacer presente que tanto en este aspecto como en lo concerniente a la notificación, se tuvo en consideración lo dispuesto en el artículo 8° de la ley N° 18.287, que establece el procedimiento ante los juzgados de policía local, acogiendo, de este modo, una sugerencia formulada por el Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local.

Finalmente, debido a que pueden surgir dificultades en lo que respecta a la obtención de la nómina de copropietarios de condominios de viviendas sociales para efectuar la notificación, se valoró la propuesta de los representantes del Ejecutivo en cuanto a posibilitar que esta información sea complementada por el Conservador de Bienes Raíces competente, a solicitud del juez, de acuerdo con el registro de inscripciones de dominio vigentes.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, Espinoza, Insunza, Montes y Uriarte presentaron la siguiente indicación sustitutiva, que fue respaldada por la correspondiente indicación del Ejecutivo:

“g) Agrégase, en el artículo 33, la siguiente letra d), pasando la actual a ser e):

“d) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.

¹ Los representantes del Instituto de Jueces de Policía Local advirtieron a la Comisión sobre la ineficiencia del sistema de notificación por carta certificada a los copropietarios de los condominios de viviendas sociales, toda vez que aproximadamente el 40% de las cartas son devueltas al tribunal por no ser habidos los destinatarios, lo que impide la realización de la audiencia, al no estar legalmente emplazados todos los copropietarios.

No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encuentre en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de ese lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes.”.

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra h)

Propone agregar el artículo 40 bis, con el propósito de establecer que en los condominios de viviendas sociales la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial y a prestar su asesoría para la organización de los copropietarios. Asimismo, se dispone que en las actuaciones que deban realizar estos condominios, la exigencia de la concurrencia de un notario público se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial del registro civil competente.

Esta norma se aprobó en el primer trámite reglamentario con el fin de posibilitar que los municipios ejerzan, con carácter obligatorio, la función que les otorga el artículo 35 del cuerpo legal², para resolver en forma extrajudicial los conflictos entre los copropietarios.

En el debate se acogió una propuesta de los representantes del Ejecutivo en lo que respecta a trasladar las materias contenidas en dicho precepto a las letras k) y l), nuevas, con objeto de darles un mejor ordenamiento dentro del cuerpo legal que regula la copropiedad inmobiliaria.

² El artículo 35 de la ley N° 19.537 dispone: “La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.”

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, Montes y Uriarte presentaron una indicación que elimina la letra h).

- La indicación que suprime la letra h) fue aprobada por unanimidad.

Letra k), nueva

Propone agregar el artículo 46 bis, con el fin de eximir a las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, así como también de establecer que se entenderá cumplida la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.

Esta propuesta tiene por finalidad beneficiar a los condominios de viviendas sociales con la exención de un porcentaje de determinados derechos arancelarios que deben pagar para la realización de las actuaciones que se establecen en la normativa sobre copropiedad inmobiliaria, con objeto de facilitar la administración de aquéllos a través de los Comités de Administración.

En consonancia con lo resuelto a propósito de la discusión sobre la letra h), hubo acuerdo para incorporar en esta norma la posibilidad de que en las actuaciones que requieran la intervención de un notario puedan participar, como ministros de fe, tanto el secretario municipal respectivo como el oficial de registro civil competente, con el propósito de flexibilizar y facilitar el cumplimiento de las mismas.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, Espinoza, Montes y Uriarte presentaron una indicación que agrega la siguiente letra k), la cual fue respaldada por la correspondiente indicación de la Presidenta de la República:

“k) Agrégase el siguiente artículo 46 bis:

“Artículo 46 bis.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios,

conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.”.

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra I), nueva

Propone agregar el artículo 46 ter, con objeto de disponer que, en los condominios de viviendas sociales, la municipalidad correspondiente debe actuar como instancia de mediación extrajudicial y prestar su asesoría para la organización de los copropietarios, en razón de lo cual se la faculta para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Se hace constar que este precepto recoge lo dispuesto en el inciso primero del artículo 40 bis, que fue suprimido con motivo de la discusión habida en relación con la letra h). Asimismo, durante el debate se estimó conveniente acoger la propuesta del Ejecutivo en orden a permitir que los municipios proporcionen servicios de orientación jurídica en forma directa o a través de instituciones públicas o privadas con las cuales puedan celebrar convenios, posibilitando de este modo el cumplimiento de las obligaciones que les impone esta norma.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, Montes y Uriarte presentaron una indicación que agrega la siguiente letra I), la cual fue respaldada por la correspondiente indicación del Ejecutivo:

“I) Incorpórase el siguiente artículo 46 ter:

“Artículo 46 ter.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 35, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.”.

- Fue aprobada por unanimidad.

Disposiciones transitorias

Artículo transitorio, que pasa a ser 1° transitorio.

Autoriza, por el plazo de veinticuatro meses contado desde la fecha de publicación de la ley, la subdivisión de los condominios de viviendas sociales con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la letra g) del artículo único. Se precisa que un reglamento debe regular 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.

En el primer trámite reglamentario se aprobó esta propuesta con objeto de autorizar la subdivisión de los condominios de viviendas sociales y de posibilitar una mejor administración de los bienes comunes, en concordancia con lo obrado en la letra g), que pasa a ser h), en materia de limitación del número de unidades que pueden construirse en estos conjuntos.

En el debate hubo consenso acerca de la necesidad de establecer, por un determinado período, un procedimiento especial que facilite la subdivisión de los condominios conformados por un gran número de viviendas sociales y de comprometer, en este proceso, la participación de las municipalidades, a través de las Direcciones de Obras.

Sin embargo, hubo opiniones divergentes respecto de si era conveniente involucrar a todos los municipios o solamente a aquéllos cuyas comunas tengan una población igual o superior a 50.000 habitantes, ya que se presume que las unidades de asistencia jurídica de estos últimos cuentan con más recursos para cumplir con esta nueva función. Asimismo, se discutió sobre la procedencia de que, en el marco del procedimiento de subdivisión, pudieran desafectarse bienes nacionales de uso público que estuviesen insertos en la copropiedad o en su entorno, lo que en definitiva fue desestimado por considerarse que podría adolecer de un vicio de inconstitucionalidad, independientemente de los abusos a que podría dar lugar.

Tras un breve debate, hubo consenso en orden a establecer que la facultad para subdividir condominios de viviendas sociales y la obligación de apoyar a los copropietarios en este proceso recaiga en todos los municipios, cualquiera sea el tamaño de las comunas. Asimismo, se concordó en la necesidad de fijar un quórum bajo para solicitar la subdivisión, a fin de facilitar el proceso, atendida la dificultad de organización que existe en este tipo de condominios. Además, se optó

por otorgar un plazo de tres años contado desde la publicación de la ley para efectuar esta solicitud, a fin de que sea coincidente con el que se establece para la exención en el pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, archiveros y conservadores de bienes raíces, que beneficia a estos condominios en virtud del artículo 2° transitorio, lo que constituiría un incentivo para que los copropietarios soliciten la subdivisión.

A fin de asignar un rol activo a los municipios en torno a esta materia, se consideró pertinente encomendar a las Direcciones de Obras Municipales la elaboración de la propuesta de subdivisión que deberá ser presentada a los copropietarios. Del mismo modo, hubo consenso para facilitar su aprobación por parte de estos últimos, mediante un procedimiento simple en virtud del cual sea suficiente reunir las firmas de los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en los condominios, sin que para ello sea necesario celebrar una asamblea extraordinaria, lo que guarda la debida correspondencia con el procedimiento de consulta establecido en el inciso sexto del artículo 17³. Finalmente, se hizo notar que la exigencia de un porcentaje alto de aprobación haría innecesario contemplar un mecanismo de reclamo en favor de los copropietarios que se opongan a la propuesta de subdivisión, ya que, en definitiva, podría dilatar el proceso.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Egaña, Escobar, Insunza, Montes y Uriarte presentaron la siguiente indicación sustitutiva, que fue respaldada con la correspondiente indicación del Ejecutivo:

“Artículo 1° transitorio.- Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en la letra h) del artículo único.

Para tales efectos, los copropietarios que representen el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la Dirección de Obras

³ El inciso sexto del artículo 17 dispone: “Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.”

Municipales, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios, de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común.

El Director de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud y presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá constar en un plano.

La propuesta del Director de Obras Municipales se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.

Una vez aprobada por los copropietarios, el Director de Obras Municipales dictará una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la inscripción.

Las normas de la ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen a partir de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en este precepto y para proveer al buen funcionamiento de los mismos."

- Fue aprobada por unanimidad, conjuntamente con el epígrafe.

Artículo 2° transitorio, nuevo

Propone agregar un artículo transitorio, a fin de disponer que los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, respecto de las actuaciones a que se refieren los artículos 46 bis y 1° transitorio, a contar de la fecha de publicación de la ley y por el plazo de tres años.

Durante el debate se planteó la necesidad de que las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales ante los

notarios, conservadores y archiveros sean gratuitas durante el plazo de tres años, transcurrido el cual regirá la exención del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a dichos auxiliares de la administración de justicia, contemplada en el citado artículo 46 bis.

Las Diputadas señoras Isasi y Nogueira, y los Diputados señores Bobadilla, Duarte, Egaña, Insunza y Uriarte presentaron la siguiente indicación, que fue respaldada por el Ejecutivo:

“Artículo 2° transitorio.- A contar de la fecha de publicación de esta ley y por el plazo de tres años, los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, respecto de las actuaciones a que se refieren los artículos 46 bis y 1° transitorio.”

- Fue aprobada por asentimiento unánime.

IV. INDICACIÓN INADMISIBLE.

- El Diputado señor Montes presentó una indicación que agrega la siguiente letra h), nueva, en el artículo único, que fue declarada inadmisibile por el Presidente de la Comisión⁴:

“h) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 40, la frase “cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30%” por la siguiente: “cuyo valor de tasación no exceda en más de un 60%.”

V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer el señor Diputado informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente proyecto de ley, en el cual se han destacado las modificaciones introducidas en este segundo trámite reglamentario:

⁴ Sin embargo, se hace constar que la Comisión acordó, por la unanimidad de sus integrantes presentes, solicitar a la Ministra de Vivienda y Urbanismo el patrocinio del Ejecutivo para la mencionada indicación (oficio N° 006-06, de 3 de mayo de 2006).

PROYECTO DE LEY

“Artículo único. – Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

a) Intercálase, en el inciso primero del artículo 8°, entre las expresiones “plan regulador” seguida de un punto (.) y “Los estacionamientos”, la siguiente oración: “No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.”.

b) Agrégase, en el inciso segundo del artículo 9°, la siguiente oración final:

“Lo dispuesto en este inciso no será aplicable tratándose de los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título IV de esta ley.”.

c) Agrégase, en el inciso quinto del artículo 17, el siguiente número 11:

“11. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.”.

d) Intercálase, en el inciso primero del artículo 18, entre las expresiones “administración” seguida de una coma (,) y “con una anticipación”, la frase “o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales”, seguida de una coma (,).

e) Intercálase, en el artículo 21, entre las frases “Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas” seguida de una coma (,) y “que tendrá la representación”, la siguiente: “salvo que el número de copropietarios fuere inferior”, seguida de una coma (,).

f) Reemplázase, en el artículo 29, la oración “El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio” por la siguiente: “El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del condominio. Deberá contener las menciones específicas para los diferentes aspectos a que se refiere el artículo 28”.

g) Agrégase, en el artículo 33, la siguiente letra d), pasando la actual a ser e):

“d) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.

No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de ese lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.”.

h) Modifícase el artículo 39 de la siguiente forma:

1) Intercálase, entre las expresiones “condominios de viviendas sociales” y “se regirán”, la frase “no podrán edificarse en conjuntos de más de 150 unidades”, seguida de una coma (,).

2) Agrégase el siguiente inciso segundo:

“Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.”.

i) Modifícase el artículo 41 de la siguiente forma:

1) Agréganse, en el inciso segundo, las siguientes letras e) y f), y remplázase la conjunción “y”, que antecede a la letra d), y el punto (.) que sucede a esta última, por sendos punto y coma (;):

“e) En programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de las unidades del condominio, y

f) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 11 del artículo 17.”.

2) Agrégase el siguiente inciso tercero:

“Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.”.

j) Modifícase el artículo 42 de la siguiente forma:

1) Intercálase, en el inciso primero, entre el vocablo “Los” y la locución “Servicios de Vivienda y Urbanización”, la expresión “Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los”.

2) Suprímese, en el inciso segundo, la frase “no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación” seguida de un punto (.) y sustitúyese la coma (,) que la antecede por un punto (.)”.

3) Intercálase, en el inciso tercero, entre la palabra “del” y la locución “Servicio de Vivienda y Urbanización”, la expresión “Gobierno Regional, de la Municipalidad o del”.

k) Agrégase el siguiente artículo 46 bis:

“Artículo 46 bis.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago del 50% de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.”.

l) Incorpórase el siguiente artículo 46 ter:

“Artículo 46 ter.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 35, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para

estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.”.

Disposiciones transitorias.

Artículo 1° transitorio.- Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en la letra h) del artículo único.

Para tales efectos, los copropietarios que representen el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios, de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común.

El Director de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud y presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá constar en un plano.

La propuesta del Director de Obras Municipales se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.

Una vez aprobada por los copropietarios, el Director de Obras Municipales dictará una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la inscripción.

Las normas de la ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen a partir de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar

a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en este precepto y para proveer al buen funcionamiento de los mismos.

Artículo 2° transitorio.- A contar de la fecha de publicación de esta ley y por el plazo de tres años, los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos arancelarios que correspondan a notarios, conservadores y archiveros, respecto de las actuaciones a que se refieren los artículos 46 bis y 1° transitorio.”.

Sala de la Comisión, a 16 de mayo de 2006.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones celebradas con fechas 18 de enero, 8 de marzo, 5 de abril; 3 y 10 de mayo de 2006, con la asistencia de las Diputadas señoras Isasi Barbieri, doña Marta, y Nogueira Fernández, doña Claudia, y de los Diputados señores Insunza Gregorio de las Heras, don Jorge (Presidente); Bobadilla Muñoz, don Sergio; Duarte Leiva, don Gonzalo; Egaña Respaldiza, don Andrés; Escobar Rufatt, don Álvaro; Espinoza Sandoval, don Fidel; García García, don René Manuel; Latorre Carmona, don Juan Carlos; Monsalve Benavides, don Manuel; Montes Cisternas, don Carlos, y Uriarte Herrera, don Gonzalo.

Asimismo, concurrieron la Diputada señora Saa Díaz, doña María Antonieta y, por la vía del reemplazo, el Diputado señor Burgos Varela, don Jorge.

Además, asistieron, en su calidad de ex integrantes de la Comisión, los Diputados señores Hernández Hernández, don Javier; Robles Pantoja, don Alberto, y el ex Diputado señor Tapia Martínez, don Boris.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión