

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales.

BOLETÍN N° 3.804-14

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo, tiene el honor de someter a vuestra consideración su Segundo Informe relativo al proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señoras Isabel Allende y María Antonieta Saa; señores René Manuel García, Patricio Melero, Fernando Meza, Carlos Montes y Gonzalo Uriarte; y de los ex Diputados señora Eliana Caraball y señor Edgardo Riveros; asimismo, es autor el ex Diputado y actual Honorable Senador señor Juan Pablo Letelier.

A la sesión en que vuestra Comisión analizó esta iniciativa concurrió la abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia, la señora María Angélica Otey, asesora de la Ministra de Vivienda y Urbanismo y el señor Matías González, arquitecto de la División de Política Habitacional.

- - - - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:

Cabe dejar constancia que son normas con rango de ley orgánico constitucional los literales f), h), i), j) y k) del artículo único y la primera disposición transitoria.

En efecto, la letra f) del artículo único propuesto, en cuanto otorga nuevas atribuciones a los Juzgados de Policía Local, que constituye una materia propia 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, debe aprobarse con el quórum ya señalado.

A su vez, los literales h), e i), en relación con las funciones de los gobiernos regionales y de las municipalidades, contempladas en los artículos 116 y 118 del texto constitucional, requieren ser aprobados con el quórum antedicho; en tanto que las letras j), y k) y el artículo 1° transitorio, en relación con las funciones de los municipios señaladas en el artículo 118 de la Carta Fundamental, requieren para su aprobación el quórum citado anteriormente.

- - -

Dejamos constancia de las siguientes materias, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado:

I.- No fue objeto de indicaciones ni de modificaciones el artículo 2° transitorio.

II.- Indicaciones aprobadas: las números 1 y 2.

III.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: la N° 3.

IV.- Indicaciones rechazadas: la N° 4.

V.- Indicaciones retiradas: ninguna.

VI.- Indicaciones declaradas inadmisibles: ninguna.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Tal como se dijera en el Primer Informe de la Comisión, la iniciativa en análisis 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.

- - - - -

ANTECEDENTES LEGALES

a) Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

b) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional cuyo texto refundido, coordinado y

sistematizado fue fijado en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2005.

c) Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado en el Decreto con fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2006.

- - - - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

Se presentaron cuatro Indicaciones al texto del proyecto de ley contenido en el Primer Informe, las que a continuación se describen brevemente, señalándose, en cada caso, los acuerdos adoptados por la Comisión a su respecto.

Es dable recordar que el proyecto que fuera conocido en Primer Informe por la Comisión consta de un artículo único que contempla doce literales y dos artículos transitorios.

Artículo único

Introduce modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, mediante doce literales.

letra a)

Modifica el inciso primero del artículo 8°, con el propósito de establecer que en los condominios de viviendas sociales debe haber, a lo menos, un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda.

Indicación N° 1

Del Honorable Senador señor Sabag para suprimirla.

El autor de la Indicación fundamentó su presentación señalando que el establecimiento de dicha obligación provocará un incremento significativo en el valor de las viviendas, coincidiendo con la opinión vertida por el Ejecutivo al tratar la iniciativa en general.

El Honorable Senador señor Pérez hizo presente que al eliminarse la exigencia señalada, cada Plan Regulador Comunal deberá fijar la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos, agregando que no hay indicio de cual es la regla general en dichos planes.

La abogada señora Tapia, en representación del Ejecutivo, expresó que no considera pertinente la norma aprobada en general, ya que las realidades comunales son absolutamente distintas, y en consecuencia, estima inconveniente imponer una obligación de este tipo para todas las ciudades del país, añadiendo que la obligación debiera fijarse en cada comuna y en relación a los diversos tipos de edificaciones que plantea el propio plan regulador.

Aseveró que en la Región Metropolitana dos estacionamientos pueden parecer insuficientes, sin embargo, en otra región ese número puede resultar excesivo, reiterando que es recomendable conservar la regla actual que entrega a los planes reguladores la determinación del número de estacionamientos por unidad de vivienda.

Por su parte, el Honorable Senador señor Cantero manifestó su discrepancia con la Indicación propuesta, ya que, en su opinión, no todos los planes reguladores consideran una situación real, cual es que en nuestro país cada familia al menos cuenta con un vehículo. Esta realidad, destacó, no se refleja adecuadamente en los planes reguladores, motivo por el cual prefiere que el legislador de una señal en ese sentido.

- Cerrado el debate y sometida a votación la Indicación, fue aprobada por dos votos a favor de los Honorables Senadores señores Pérez y Sabag y uno en contra del Honorable Senador señor Cantero.

- - -

Letra h)
Nº 1

El numeral 1), modifica el artículo 39, con el propósito de precisar que los condominios de viviendas sociales no podrán edificarse en grupos o conjuntos de más de ciento cincuenta unidades habitacionales.

Indicación Nº 2

Del Honorable Senador señor Sabag para intercalar, a continuación, de la expresión “150 unidades”, las palabras “de vivienda”.

El autor de la indicación expresó que el propósito de la misma, es aclarar que se trata de unidades de vivienda, porque la norma aprobada en general se refiere sólo a unidades, y en los condominios se consideran unidades no sólo a las viviendas, sino también a los estacionamientos, bodegas y locales.

El Honorable Senador señor Pérez anunció su ánimo de votar en contra de la Indicación, aseverando que también es contrario a la norma aprobada en general, puesto que considera un error establecer un límite de 150 unidades. Añadió que en ciudades pequeñas y medianas la norma aprobada generará dificultades, desincentivando a las empresas a participar en la construcción de programas habitacionales. Manifestó conocer casos en que las empresas inmobiliarias no tienen interés en participar si no se construyen al menos 300 viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Sabag hizo presente que la norma aprobada en general busca evitar hacinamientos, y que su objetivo es el de facilitar la administración de los conjuntos de viviendas sociales.

La abogada señora Tapia expresó que lo que persigue esta norma no es impedir que haya mayor número de construcciones, sino que cada uno de los conjuntos en sí mismos tengan un límite de 150 unidades, para los solos efectos de administración. Agregó que es perfectamente posible, y en la práctica así ha estado operando, entre otros, el Fondo Solidario de Vivienda, considerar la construcción de 300 viviendas, subdividiendo el paño respectivo, estableciendo dos condominios de 150 viviendas, o bien, estableciendo tres condominios de 100 viviendas.

El Honorable Senador señor Pérez manifestó estar de acuerdo con ese concepto, sin embargo, reiteró que tal como está redactada la norma, no apunta a la administración por agrupaciones de 150 viviendas, sino que se refiere al número máximo de viviendas sociales que se pueden construir en condominio, lo que dificultará el interés de las empresas inmobiliarias en participar.

El señor Matías González, arquitecto de la División de Política Habitacional expresó que, en general, lo que ocurre en estos casos es que un paño de terreno es subdividido, generando dos propiedades y se construye de modo inmediato, muchas veces realizadas por la misma empresa, mediante dos proyectos que se les licita juntos, postulan al mismo llamado, se

benefician al mismo tiempo y se construyen en paralelo de modo que no se afecta el aspecto de los costos de edificación.

- Sometida a votación la Indicación N° 2, fue aprobada, por dos votos a favor de los Honorables Senadores señores Cantero y Sabag y uno en contra del Honorable Senador señor Pérez.

- - -

Letra i)
N° 1

En virtud del numeral 1) de la letra i), se modifica el inciso segundo del artículo 41, con el propósito de facultar a los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales, con el objeto de promover la ejecución de programas de mantenimiento, mejoramiento y ampliación en las unidades del condominio y de apoyar los programas de autofinanciamiento a que se refiere el número 11 del artículo 17.

Indicación N° 3

La Indicación formulada por el Honorable Senador señor Horvath, consulta reemplazar la expresión “, y” de la letra e) por punto y coma (;) y el punto (.) en que termina la letra f) por “, y”, y para agregar la siguiente letra nueva:

“...) En programas de capacitación para los miembros del Consejo de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos, impartidos por Organismos Técnicos de Capacitación incluidos en el registro establecido en la ley N° 19.518, como por las Municipalidades y los Gobiernos Regionales que correspondan al lugar donde se encuentren ubicados los respectivos condominios de viviendas sociales.”.

La Indicación en análisis faculta a los Gobiernos Regionales, a las Municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos en programas de capacitación para los miembros del Consejo de Administración y Administradores de condominios de viviendas sociales en materias propias del ejercicio de los señalados cargos, los que podrán ser impartidos por organismos técnicos de capacitación, incluidos en el registro establecido en la ley N° 19.518, que fija el Estatuto de Capacitación y Empleo. Agrega que la capacitación también puede ser efectuada por las municipalidades y gobiernos regionales correspondientes al lugar donde se ubican los respectivos condominios.

La unanimidad de los miembros presentes de la Comisión estimó conveniente dar su aprobación a esta Indicación, a fin de considerar dentro de los fines a que se pueden destinar los recursos que señala el artículo 41 ya indicado, los programas de capacitación para los miembros del Consejo de Administración y Administradores.

Se acordó aprobarlo con las siguientes enmiendas: reemplazar el vocablo Consejo por Comité, desechar la segunda parte del párrafo que comienza en “impartidos por Organismos Técnicos...” y reemplazar la coma (,) que precede dicha frase por un punto final.

- La Comisión por la unanimidad de sus miembros presentes Honorables Senadores señores Cantero, Pérez y Sabag aprobó la indicación con las modificaciones reseñadas.

- - -

Letra k)
Nº 1

En virtud de la letra k), se propone agregar un artículo 46 bis, nuevo, con la finalidad 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 posibilitar que en las actuaciones que requieran la intervención de un notario puedan participar como ministros de fe, tanto el secretario municipal respectivo o el oficial de registro civil competente.

Indicación Nº 4

La indicación del Honorable Senador señor Horvath propone suprimir, en el artículo 46 bis propuesto, la expresión “del 50%”, con el fin de establecer una exención total de los derecho arancelarios señalados en la norma aprobada en general.

La Comisión en forma unánime fue del parecer de rechazar esta indicación.

- En consecuencia, fue rechazada con los votos en contra de los Honorables Senadores señores Cantero, Pérez y Sabag.

- - -

MODIFICACIONES

En mérito de los acuerdos reseñados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general por el Senado:

Artículo único

Letra a)

Eliminarla, pasando las actuales letras b) a l) a ser a) a k), respectivamente. **(Aprobada, 2X1)**

Letra h)

Pasa a ser g), con la siguiente enmienda.

Nº 1)

Agregar a continuación de la expresión “150 unidades”, las palabras “de vivienda”. **(Aprobada, 2X1)**

Letra i)

Pasa a ser h), con las siguientes enmiendas.

Nº 1)

Reemplazar el texto del numeral por el siguiente:

“1) Agréganse, en el inciso segundo, las siguientes letras e), f) y g), nuevas, reemplazando en las letras c) y d), por un punto y coma (;) la conjunción “y” y la coma (,) que la antecede, y el punto final (.), respectivamente:

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

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

g) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.”. **(Aprobación unánime, 3X0)**

Artículo 1° transitorio

Reemplazar en su inciso primero el literal h) por el g).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

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

PROYECTO DE LEY

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

a) Agréguese, 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.”.

b) Agréguese, 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.”.

c) Intercálese, 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 (,).

d) Intercálese, 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 (,).

e) Reemplácese, 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”.

f) Agréguese, 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 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. 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.”.

g) Modifíquese el artículo 39 de la siguiente forma:

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

2) Agréguese el siguiente inciso segundo:

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

h) Modifíquese el artículo 41 de la siguiente forma:

1) Agréguese, en el inciso segundo, las siguientes letras e), f) y g), nuevas, reemplazando en las letras c) y d), por un punto y coma (;) la conjunción “y” y la coma (,) que la antecede, y el punto final (.), respectivamente:

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

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

g) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.”.

2) Agréguese 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.”.

i) Modifíquese el artículo 42 de la siguiente forma:

1) Intercálese, 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) Intercálese, 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”.

j) Agréguese 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.”.

k) Incorpórese 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 **g)** 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.”.

- - - -

Acordado en sesión celebrada el día martes 28 de noviembre de 2006, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag Castillo (Presidente), Carlos Cantero Ojeda y Víctor Pérez Varela.

Sala de la Comisión, a 30 de noviembre de 2006.

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretaria 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 MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA FACILITAR LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

(Boletín N° 3.804-14)

- I. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** introduce un conjunto de modificaciones a la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales estableciendo nuevas obligaciones y responsabilidades a los Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización.
- II. **ACUERDOS:**
Indicación N° 1: Aprobada (2X1).
Indicación N° 2: Aprobada (2X1).
Indicación N° 3: Aprobada por unanimidad, con modificaciones (3X0).
Indicación N° 4: Rechazada por unanimidad (3X0).
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único que contempla once literales y dos artículos transitorios.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** son normas con rango de ley orgánico constitucional los literales f), h), i), j) y k) del artículo único y la primera disposición transitoria, en virtud de lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.
- V. **URGENCIA:** no tiene.
- VI. **ORIGEN INICIATIVA:** moción.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.
- VIII. **APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** unánime (50 votos a favor).

- IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 6 de junio de 2006.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.
- XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
- a) Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
 - b) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado consta en el decreto supremo N° 291 del Ministerio del Interior, del año 1993.

Valparaíso, a 30 de noviembre de 2006

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario de la Comisión