



UNIVERSIDAD DE CHILE
Facultad de Derecho
Departamento de Derecho Privado

**COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS
SOCIALES. CONFLICTOS EN SU APLICACIÓN Y PROPUESTAS PARA UNA
MAYOR EFICACIA.**

**Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales de la
Universidad de Chile**

Juan Pablo Ramaciotti Morales
Profesor Guía: María Agnes Salah Abusleme

Santiago – Chile

2017

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO PRIMERO: LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL CHILENA.....	9
1.1 Principales hitos en la regulación de la política habitacional chilena en materia de viviendas sociales.....	9
1.2 Contexto de los condominios de viviendas sociales en Chile.....	12
1.2.1 Situación actual de los condominios de viviendas sociales en Chile.....	12
1.2.2 Estado de la formalización de copropiedades y Comités de Administración.....	15
1.3 Regulación histórica de la copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales en Chile. Gestación y modificaciones de la Ley N° 19.537.....	16
1.3.1 Estatutos previos a la Ley N° 19.537.....	16
1.3.2 Gestación de la Ley N° 19.537.....	17
1.3.3 Modificaciones a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	19
1.4 Ley de Copropiedad Inmobiliaria en condominios de viviendas sociales como regulación de la propiedad privada y herramienta de resguardo del derecho a la vivienda adecuada.....	21
1.4.1 Ley de Copropiedad Inmobiliaria como regulación de la propiedad privada.....	22
1.4.2 Ley de Copropiedad Inmobiliaria como herramienta de resguardo del derecho a la vivienda adecuada.....	25
CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN ESPECIAL PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES EN MATERIA DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.....	28
2.1 Ámbito de aplicación de la Ley N° 19.537 y certificación de vivienda social y condominio de viviendas sociales.....	28
2.1.1 Ámbito de aplicación de la Ley N° 19.537 para condominios de viviendas sociales....	28
2.1.2 Certificación.....	30
2.2 Registro de condominios de viviendas sociales y del domicilio de los copropietarios.....	30
2.3 Administración.....	32
2.3.1 Reglamento de copropiedad tipo para condominios de viviendas sociales.....	32
2.3.2 Designación de administrador provisorio.....	33
2.3.3 Citación a asambleas.....	33
2.3.4 Conformación del comité de administración.....	34
2.3.5 Subadministraciones en condominios de viviendas sociales.....	34

2.3.6	Asistencia para constituir asambleas y quórum para la adopción de decisiones	34
2.3.7	Organización de los copropietarios y habitantes de condominios de viviendas sociales para la formalización de la copropiedad y administración del condominio	36
2.4	Gastos comunes y fondo común de reserva	37
2.5	Destinación de recursos públicos para condominios de viviendas sociales	38
2.6	Exención en el pago de derechos.....	39
2.7	Resolución de conflictos	40
2.8	Subdivisión de condominios de viviendas sociales	41
2.8.1	Inicio del procedimiento de subdivisión	42
2.8.2	Acreditación de las mayorías.....	42
2.8.3	Resolución del Director de Obras Municipales	42
2.8.4	Inaplicabilidad de normas urbanísticas	42
2.8.5	Exención de pago de derechos municipales	43
2.9	Disposiciones especiales relativas al cumplimiento de normativa urbanística	43
2.9.1	Estacionamientos	43
2.9.2	Inaplicabilidad del inciso 1° del artículo 9° de la Ley N° 19.537.....	43
2.10	Situación de viviendas sociales y condominios de viviendas sociales existentes antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria	43
CAPÍTULO TERCERO: DIFICULTADES EN LA APLICACIÓN DE LA LEY N° 19.537 EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.....		45
3.1	Falta de participación de los copropietarios	45
3.1.1	Desconocimiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	45
3.1.2	Predominancia de Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias	47
3.1.3	Arrendamiento y ocupación de las viviendas por personas distintas del dueño	48
3.2	Dificultad para formalizar el régimen de copropiedad y regirse por los mecanismos contemplados en la Ley N° 19.537	48
3.2.1	Dificultad de los copropietarios para visibilizar la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria como una herramienta para mejorar su calidad de vida	49
3.2.2	Rol de administrador que debe ser asumido por presidente del comité de administración	49
3.2.3	Condominios conformados por alto número de unidades	50
3.2.4	Problemas para formalizar la copropiedad en condominios nuevos	51
3.3	Uso inadecuado de los bienes comunes del condominio y dificultades de mantención	52
3.4	Dificultades que pueden presentar organismos públicos para cumplir correctamente con sus obligaciones y funciones	53

3.4.1	Municipalidades.....	53
3.4.2	Gobiernos Regionales	56
3.4.3	Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU).....	56
3.4.4	Juzgado de Policía Local.....	58
3.4.5	Unidades de Justicia Vecinal.....	58
CAPÍTULO CUARTO: PROPUESTAS PARA DAR MAYOR EFICACIA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.		60
4.1	Facilitación de procedimientos para la administración de condominios y fortalecimiento de la organización de los copropietarios.....	60
4.1.1	Representación del dueño de la unidad por parte del arrendatario u ocupante de la vivienda	61
4.1.2	Eliminación de materias privativas de asambleas extraordinarias	62
4.1.3	Subdivisión de condominios compuestos por un alto número de unidades	62
4.1.4	Facultad para transferir determinados bienes comunes al Estado.....	63
4.1.5	Postulación a programas por bloques de unidades.....	64
4.1.6	Mayores atribuciones para la asamblea de copropietarios y el comité de administración	65
4.2	Cumplimiento de funciones y obligaciones por parte de organismos públicos.....	67
4.2.1	Obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas sociales.....	67
4.2.2	Obligaciones de Servicios de Vivienda y Urbanización respecto de nuevos condominios de viviendas sociales	69
4.2.3	Acceso a la justicia.....	69
4.2.4	Creación de organismo con facultades fiscalizadoras y sancionatorias en materia de copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales respecto de municipalidades	70
CONCLUSIONES		73
BIBLIOGRAFÍA		76

RESUMEN

El presente trabajo tiene por objeto analizar el ordenamiento jurídico chileno respecto del régimen de copropiedad inmobiliaria que se aplica a condominios de viviendas sociales, identificando posibles falencias del mismo y planteando propuestas de soluciones que permitan perfeccionar la legislación aplicable a estos conjuntos habitacionales.

Para ello, se partirá por estudiar los antecedentes legales e históricos vinculados a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y los condominios de viviendas sociales, buscando situar el tema desde un contexto que permita una comprensión amplia y acabada del mismo. Posteriormente, se analizará en detalle la regulación establecida de manera especial para los condominios de viviendas sociales en Chile y las instituciones asociadas a ello, identificando sus ventajas, problemáticas y dificultades de aplicación. Finalmente, se analizará estadística relativa a la situación de los condominios de viviendas sociales y el rol ejercido por municipalidades en las comunas con mayor cantidad de conjuntos de viviendas sociales bajo el régimen de copropiedad. Todo lo anterior permitirá plantear vías de perfeccionamiento para la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, posibilitando una aplicación más efectiva de la misma.

INTRODUCCIÓN

La copropiedad inmobiliaria es un régimen especial de propiedad, consagrado en la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, que regula las relaciones y derechos que tienen los dueños de inmuebles cuyo dominio es total o parcialmente compartido. Los condominios, según señala el artículo 2° de la Ley N° 19.537, son las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria. En ellos, esta ley regula la interacción de intereses privados respecto de bienes de dominio común¹ cuyo uso y goce deba respetar derechos ajenos. Sin embargo, la ley apunta al mismo tiempo a ser una herramienta para abordar problemáticas de carácter colectivo. Al momento de confeccionar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se buscó generar herramientas para enfrentar de mejor manera los problemas que surgen de la vida en comunidad en condominios, reconociendo que el destino de estos conjuntos habitacionales incide directamente en la calidad de vida de sus habitantes. En el Mensaje del proyecto de esta ley, se identificaba un sector de la población en que las problemáticas asociadas se manifiestan con especial énfasis, toda vez que “los principales problemas se presentan en los grandes conjuntos habitacionales de departamentos que han sido construidos mediante los diversos programas de viviendas sociales desarrollados en los últimos años y es por tanto un problema que afecta a un importante sector de nuestra población.”² De esta manera, al presentar la ley y sus fundamentos, se reconocía como principales afectados por los problemas sociales que se generan en los condominios, a quienes viven en condominios de viviendas sociales.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 40, define las viviendas sociales como “las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.” Hoy en Chile existen 1.555 conjuntos habitacionales en altura correspondientes a condominios de viviendas sociales, compuestos por un total de 344.402 departamentos³. A su vez, existen condominios de viviendas sociales en extensión (no construidos en altura), cuya cantidad no está actualmente registrada. Esto da cuenta de que las problemáticas que puedan presentarse en los condominios de viviendas sociales afectan a una proporción relevante de la población del país.

¹ En un condominio, junto con existir bienes de dominio común, cada copropietario puede tener un derecho de dominio exclusivo respecto de una o más unidades. Sin embargo, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria puede establecer determinadas limitaciones en el ejercicio de este derecho exclusivo. Ejemplo de esto es el artículo 17 n° 12 de la Ley, que establece como materia exclusiva a tratarse en asambleas extraordinarias las obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

² Historia de la Ley N° 19.537, Mensaje Presidencial, Biblioteca del Congreso Nacional, 4p.

³ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2014. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. [En línea] Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios, marzo. <http://www.minvu.cl/opensite_20141028132429.aspx> [consulta: 12 de septiembre 2016].

La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria contempla disposiciones especiales para los condominios de viviendas sociales, que se refieren principalmente a la disminución de requisitos relativos a la formalización del régimen de copropiedad y la administración del condominio, gratuidad para ciertos trámites y procedimientos, junto a la definición de atribuciones y obligaciones de organismos estatales para invertir en condominios de viviendas sociales y asesorar a los copropietarios. Sin embargo, se presentan diversas problemáticas en una gran cantidad de condominios de viviendas sociales, vinculadas a la falta de participación de los copropietarios en la administración de los condominios, las dificultades para formalizar el régimen de copropiedad y constituir comités de administración, el uso inadecuado de bienes comunes y su falta de mantenimiento, junto con dificultades que presentan las instituciones estatales para cumplir correctamente con sus obligaciones y funciones. Estos problemas de aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria afectan en la calidad de vida de los habitantes de los condominios de viviendas sociales, sin que sea posible cumplir con los objetivos de este cuerpo legal.

El objeto del presente trabajo será analizar el ordenamiento jurídico chileno respecto del régimen de copropiedad inmobiliaria que se aplica a condominios de viviendas sociales, identificando las falencias del mismo y planteando alternativas que permitan mejorar la regulación en estos condominios. Para esto, el desarrollo del trabajo se basará en dos hipótesis. La primera, es que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria carece de eficacia en múltiples aspectos respecto de los condominios de viviendas sociales, a partir de diversas problemáticas que se presentan en su aplicación. La segunda, es que es posible otorgar mayor eficacia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, respecto de su aplicación en condominios de viviendas sociales, incorporando mayores atribuciones para la asamblea de copropietarios, simplificando y facilitando determinados procedimientos y estableciendo obligaciones más específicas para los organismos públicos que deben velar por su aplicación.

En el primer capítulo del trabajo se buscará situar la copropiedad inmobiliaria dentro de la historia y el contexto de la política habitacional chilena, haciendo especial énfasis en los antecedentes que resulten relevantes respecto de los condominios de viviendas sociales. Para esto se expondrán los principales hitos de la política habitacional chilena a lo largo de la historia y se analizarán los antecedentes, gestación y posteriores modificaciones a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Junto con eso, se desarrollarán los enfoques desde los cuales la Ley N° 19.537 plantea sus objetivos, relativos a la regulación de la propiedad privada en todo condominio y al resguardo del derecho a una vivienda adecuada con especial énfasis en los condominios de viviendas sociales.

En el segundo capítulo se analizarán en detalle las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establecidas especialmente para los condominios de viviendas sociales, identificando los

beneficios y medidas que el legislador ha dispuesto para estos conjuntos habitacionales en particular. Para esto, se revisarán las ventajas con que cuentan los condominios de viviendas sociales al momento de realizar actos formales, administrar el condominio y acceder a beneficios del Estado; se identificarán las obligaciones y facultades correspondientes a organismos públicos respecto de la Ley N° 19.537; y se expondrán las normas especiales relativas a la resolución de conflictos.

En el capítulo tercero del trabajo, se expondrán las principales problemáticas que se presentan al momento de aplicar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en condominios de viviendas sociales. Para esto se expondrán antecedentes relativos a los niveles de formalización del régimen de copropiedad inmobiliaria en algunas de las comunas con mayor cantidad de condominios de viviendas sociales en el país y los factores que pueden incidir en los resultados que revelen los datos expuestos. Se analizarán también problemas que pueden generarse a partir de las disposiciones establecidas en la Ley N° 19.537; la forma en que determinados organismos públicos cumplen con sus obligaciones o hacen uso de sus facultades; y complicaciones al momento de administrar estos condominios.

El último capítulo del trabajo se centrará en el planteamiento de propuestas que permitan dar mayor eficacia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria al momento de ser aplicada en condominios de viviendas sociales. Para esto se abordarán posibles modificaciones a este cuerpo legal, diferenciando aspectos relativos a la administración de los condominios y las atribuciones propias de la asamblea de copropietarios, de aquellos elementos relacionados con el rol y obligaciones que deben cumplir las instituciones del Estado.

CAPÍTULO PRIMERO: LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL CHILENA.

En el presente capítulo se busca exponer un contexto que permita analizar en detalle en la regulación de la copropiedad inmobiliaria que se aplica a los condominios de viviendas sociales. Para ello, se revisarán en primer lugar los principales hitos de la historia de la política habitacional chilena en materia de viviendas sociales. La comprensión de las políticas habitacionales en un plano general, permitirá luego adentrarse en el contexto de los condominios de viviendas sociales en particular en el país. Se expondrán datos que permitan dimensionar la relevancia de las problemáticas que se presentan respecto de la aplicación de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria en estos conjuntos habitacionales, considerando la gran cantidad de condominios existentes y el bajo nivel de regularización de las copropiedades en los mismos.

Posteriormente, se expondrá la historia de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, destacando especialmente los aspectos vinculados a los condominios de viviendas sociales y la importancia que se le ha dado a estos conjuntos habitacionales tanto en la gestación como en las posteriores modificaciones de la ley.

Finalmente, se hará referencia a la diversidad de objetivos que ha de perseguir el Estado a través de la Ley N° 19.537 respecto de los condominios de viviendas sociales, vinculados por una parte a la regulación del régimen de propiedad en estos condominios y, por otra, al resguardo y fortalecimiento del derecho a la vivienda adecuada respecto de sus habitantes.

1.1 Principales hitos en la regulación de la política habitacional chilena en materia de viviendas sociales

En febrero de 1906, se promulgó la Ley de Habitaciones Obreras N° 1.838 (del Ministerio del Interior), que enfrentó por primera vez el problema de la vivienda en Chile, puesto que disposiciones anteriores sólo se enfocaban en el mejoramiento de condiciones sanitarias. Tuvo por objeto “favorecer la construcción de viviendas higiénicas y baratas destinadas al arriendo o a la venta; tomar medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones obreras existentes; fijar las condiciones de las nuevas viviendas destinadas a los grupos proletarios y fomentar la creación de sociedades de construcción.”⁴

⁴ HIDALGO, R. 2007. Cien años de Política de vivienda social, cien años de expulsión de los pobres a las periferia de la ciudad de Santiago. En: 1906-2006. Cien años de política de vivienda en Chile. Ediciones UNAB, Santiago. 55 p.

Por razones de higiene, en virtud de esta ley se ordenó la demolición de conventillos, promoviéndose la construcción de “cités”, que contaban con baño y cocina. Sin embargo, a estas viviendas pudieron acceder sectores de un nivel social y cultural mayor al que se podría haber esperado, generándose un desplazamiento de la población analfabeta hacia las periferias de Santiago.⁵ El año 1925 se publicó el Decreto Ley N° 308 de Habitaciones Baratas (del Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo), que reemplazó gran parte de las disposiciones de la Ley de Habitaciones Obreras. Esta ley apuntó fundamentalmente a disminuir la carencia de viviendas higiénicas populares, entregando a las cooperativas de vivienda y sociedades de empleados un papel fundamental en la solución de dicho problema.⁶ El Decreto sobre Habitaciones Baratas fue derogado por la Ley N° 4.931 sobre Fomento de la Habitación Obrera y el Decreto con Fuerza de Ley N° 33, ambos del año 1931, del Ministerio de Bienestar Social. Estas normativas, más que generar grandes cambios a lo que se venía haciendo en materia de política habitacional, buscaron “incorporar nuevos elementos que le permitieran diversificar su acción, para así cubrir el máximo de soluciones posibles al problema de la vivienda”. Ambas leyes estuvieron enmarcadas en un conjunto de normativas orientadas al fomento de la habitación obrera, que tuvieron vigencia durante la primera mitad de la década de 1930. Sin embargo, no lograron los resultados esperados, requiriéndose de nuevas iniciativas que fomentaran la construcción de nuevas viviendas y normas en la adquisición de suelos.⁷

A raíz de lo anterior, en 1936 se creó la Caja de Habitación Popular, aprobada por la Ley N° 5.950. Esta fue la primera institución de vivienda en Chile y funcionó hasta el año 1952, construyéndose a su alero 43.310 viviendas.⁸ Su principal objetivo fue “promover la construcción de vivienda higiénica para la totalidad de la población chilena, y para tal efecto, cuenta con facultades como la asignación de recursos para la construcción de los conjuntos, el otorgamiento de préstamos hipotecarios, el mejoramiento de las viviendas existentes y la asignación de subsidios, además de otras responsabilidades financieras y administrativas.”⁹ Durante la década de 1940, a través de la Ley N° 6.640, el Presidente de la República pudo contratar préstamos bancarios para levantar viviendas

⁵ HIDALGO, R. 2007. 61p.

⁶ HIDALGO, R. 2002. Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. [en línea] Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (EURE), Pontificia Universidad Católica de Chile, v. 28, n. 83, mayo <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008300006> [consulta: 20 de diciembre 2016]

⁷ HIDALGO, R. 2000. El papel de las leyes de fomento de la edificación obrera y la Caja de la Habitación en la política de vivienda social en Chile 1931-1952. [en línea] Revista INVI Vol. 15, N° 39, Universidad de Chile, mayo. <<http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/257/772>> [consulta: 14 de noviembre 2016]

⁸ VALENZUELA, L. 2007. La Caja de Habitación Popular: El rostro cambiante de la vivienda en Chile, 1936-1952. En: 1906-2006. Cien años de política de vivienda en Chile. Ediciones UNAB, Santiago. 71p.

⁹ *Ibid.*

populares, junto con la reestructuración de la Caja de Habitación Popular en 1943, incentivando la participación de empresas inmobiliarias.¹⁰

El aumento en la legislación y la mayor complejidad de los procedimientos administrativos originados a raíz de la creciente necesidad de construcción de viviendas, llevaron a que en la década de 1950 se promulgara el DFL N° 2,¹¹ “conocido también como Ley del Plan Habitacional (31-07-1959), destinado a aumentar la producción de viviendas (...) y con ello, poco a poco, el Estado se convierte en productor de viviendas a través de la Corporación de Vivienda (CORVI)”¹².

En 1965 se creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante la Ley N° 16.391, que agrupó a las distintas y numerosas agrupaciones que existían en el Estado en ese entonces, que intervenían en materias de vivienda, urbanización y equipamiento. Entre 1965 y 1980 se buscó fortalecer las políticas habitacionales del Estado incorporando a la construcción de viviendas sociales escuelas, campos deportivos, centros asistenciales, entre otros. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo se reorganizó, creándose en 1976 las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) y Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), que agruparían a las cuatro corporaciones preexistentes: Corhabit, Cormu, Corvi y Cou.¹³ En la década de 1980 se creó el subsidio habitacional y nace el Programa de Vivienda Básica, que contempló un sistema de subsidios variables en que la vivienda básica es el paso inicial hacia una vivienda social.¹⁴

Luego de años en que se impulsó una política de vivienda que buscó diversificar y aumentar el financiamiento y construcción de viviendas sociales, a partir de la década del 2000, se introdujeron modificaciones importantes en ella. Esto a partir de la crisis que hizo el sistema anterior, en que se presentaron problemas de calidad en las viviendas construidas, junto con los problemas que los beneficiarios de las viviendas presentaban para pagar sus deudas habitacionales. Junto con esto, se hizo evidente que las políticas de vivienda se habían enfocado en abordar el déficit habitacional en términos cuantitativos, sin preocuparse mayormente por la calidad de vida en que se encontrarían las familias y generando barrios altamente segregados. Es por esto que se generó el “Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda” y el “Fondo Solidario de Vivienda”, que no suponían un endeudamiento para los beneficiarios. Estos programas incorporaron a los anteriores y “más que una nueva política habitacional, los cambios efectuados en los programas de subsidio que ofrece el

¹⁰ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. [s.a.] Historia Ministerio de Vivienda y Urbanismo [en línea] <http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx> [consulta: 8 de julio 2016].

¹¹ HIDALGO. R. 2000. Op. Cit.

¹² MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2013. Mapa Social de Campamentos. [en línea]. Secretaría Ejecutiva de Campamentos. < <http://aldeas.campamentos.cl/campamentos/mapa-social/>> [consulta: 18 de julio 2016]. 13p.

¹³ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. [s.a.] Historia Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

¹⁴ *Ibíd.*

MINVU corresponden a una serie de adaptaciones de los programas anteriores. Este nuevo esquema permite asegurar al capital privado una rentabilidad adecuada, y genera un marco de mayor certidumbre para el sector privado para atraerlo nuevamente a la producción de vivienda social.”¹⁵

La actual política habitacional orientada a los sectores más vulnerables de la población y que ha reemplazado a los programas anteriores, es el Fondo Solidario de Vivienda (del Ministerio de Vivienda y Urbanismo). Este incentiva la construcción de conjuntos de menor cantidad de viviendas en relación a políticas anteriores, exige un plan de acompañamiento social a las familias durante la gestión de los proyectos y no supone un crédito hipotecario para ellas. Los postulantes deben organizarse en grupos de al menos diez familias y ser asesorados por una entidad que organice y gestione el proyecto habitacional (Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, EGIS), papel que puede cumplir la Municipalidad, organizaciones no gubernamentales (ONG's), cooperativas, consultoras o empresas. Hacia el año 2006, el programa fue modificado, aumentando la superficie mínima de las viviendas, elevando los montos de los subsidios y creando un subsidio de localización (que incentiva la construcción de conjuntos bien ubicados y con buena accesibilidad a servicios dentro de las ciudades). Actualmente, este programa está regido por el Decreto Supremo N° 49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Este es el panorama general respecto del avance de las políticas habitacionales vinculadas a la construcción de viviendas sociales, comprendiendo poblaciones que pueden o no estar bajo un régimen de copropiedad inmobiliaria. A continuación veremos la situación particular de aquellos conjuntos habitacionales que sí se rigen por la Ley N° 19.537 por el hecho de ser condominios de viviendas sociales.

1.2 Contexto de los condominios de viviendas sociales en Chile

1.2.1 Situación actual de los condominios de viviendas sociales en Chile

Para poder establecer un panorama general del contexto en que hoy se encuentran los condominios de viviendas sociales en el país, es necesario dimensionar la magnitud de esta realidad. Los condominios sociales pueden estar contruidos en altura (como lo son los edificios) o en extensión (distribuidos de manera horizontal en un terreno o predio determinado). Si bien no existe información exacta respecto del número total de viviendas sociales y condominios de vivienda social que existen en

¹⁵ DUCCI, M. E. 2007. *La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa*. En: *1906-2006. Cien años de política de vivienda en Chile*. Ediciones UNAB, Santiago. 113p.

Chile, según cifras del Ministerio de Vivienda y Urbanismo actualmente hay 1.555 conjuntos habitacionales correspondientes a condominios de viviendas sociales en altura, compuestos por 344.402 departamentos.¹⁶ Respecto de condominios sociales que no están construidos en altura no existen registros oficiales, si bien el Ministerio de Vivienda y Urbanismo informó estar actualmente trabajando en un catastro nacional de vivienda social.¹⁷

Es importante, para efectos del tema de este trabajo, poner atención a dos categorías de condominios de viviendas sociales en particular. El primero corresponde a las denominadas “villas de blocks”, que constituyeron la principal política de vivienda social del Estado durante la última parte del siglo XX y hoy presentan grandes complicaciones en su administración y mantenimiento. Según la información entregada por el Catastro de Condominios Sociales, un 33% de los condominios sociales en altura existentes en Chile se edificó en el período comprendido entre 1984 y 1996, época en que se implementó el subsidio habitacional como mecanismo de acceso a la vivienda. Esto implicó una disminución en los estándares habitacionales y urbanos de las soluciones habitacionales, habiéndose construido 110.151 unidades de vivienda, en 378 conjuntos.¹⁸ Considerando índices relacionados al tamaño de los conjuntos, la accesibilidad urbana de éstos, su densidad habitacional y la superficie de los departamentos, se ha concluido que, del total de los conjuntos de viviendas sociales en altura, un 32% presenta una alta vulnerabilidad al deterioro.¹⁹

Por otra parte, están los condominios sociales correspondientes a la actual política de viviendas sociales, correspondiente al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV)²⁰, de gran relevancia al momento de evaluar los posibles cambios que requiera la política hacia el futuro en materia de copropiedad inmobiliaria. Estos condominios, pueden corresponder a conjuntos construidos en altura o en extensión. De los condominios de vivienda social en altura catastrados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 201 han sido construidos en el marco del programa Fondo Solidario de

¹⁶ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2014. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. Este catastro registró la cantidad de conjuntos habitacionales de condominios sociales en altura, pudiendo cada conjunto habitacional puede comprender uno o más condominios de viviendas sociales.

¹⁷ Información entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con fecha 22 de diciembre de 2016, a través de consulta N° CAS-4262438-F0H0L5 según procedimiento establecido en la Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública.

¹⁸ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2014. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. pp. 50 ss.

¹⁹ *Ibíd.* pp. 177 ss. Índice que contempla como atributos críticos que el condominio tenga 100 o más viviendas (tamaño del conjunto), que presente accesibilidad urbana mal calificada, que el 33,3% o más de departamentos posea una superficie inferior a 55 metros cuadrados y que posea una densidad habitacional alta (160 o más viviendas por hectárea). Los condominios que presentasen cero o uno de estos atributos críticos, es considerado de vulnerabilidad baja; si hay 2 atributos presentes, su vulnerabilidad es media; y si existen entre 3 y 4 atributos, presentan alta vulnerabilidad.

²⁰ Actualmente existen también otros programas destinados a la construcción y provisión de viviendas sociales, como son el “Programa de integración social y territorial” regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.) del 2016 y el “Programa de Habitabilidad Rural” regulado por el D.S. N° 10 (V. y U.) del 2015; ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la mayor parte de condominios sociales son construidos a partir de los proyectos regulados en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Elección de Vivienda, compuestos por un total de 42.572 viviendas.²¹ Adicionalmente, se han construido a partir de este programa condominios que no corresponden a edificios en altura, si bien no hay un registro oficial del número de conjuntos de estas características. El objetivo del programa es “promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado” (artículo 1º del Decreto Supremo N° 49). Este programa está destinado preferentemente a familias pertenecientes al primer quintil de vulnerabilidad de la población definido por el Ministerio de Desarrollo Social, pudiendo en ciertos casos ser beneficiado en postulaciones grupales hasta un 30% de familias que pertenezcan hasta el tercer quintil de vulnerabilidad.

El artículo 9º del Decreto Supremo N° 49 establece que el programa puede financiar la construcción de viviendas bajo diferentes tipologías:

- a) Construcción en Nuevos Terrenos: consiste en la construcción de un conjunto habitacional, incluyendo su urbanización, áreas verdes y equipamiento. Debe tener un mínimo de 10 viviendas y un máximo de 160 y, tratándose de “Megaproyectos”, podrán ser conjuntos de hasta 600 viviendas divididos en etapas. Estos proyectos pueden o no configurarse como condominios, dependiendo de las características de los mismos (como por ejemplo que se desarrollen sobre predios de dominio común en lugar de que se trate de lotes individuales, o si el proyecto consistirá en un edificio de viviendas sociales en altura).
- b) Densificación Predial: solución habitacional que se desarrolla en terrenos donde ya existen una o más viviendas, construyendo una o más soluciones habitacionales.
- c) Construcción en Sitio Propio: construcción de la solución habitacional en el terreno de propiedad del postulante.
- d) Pequeño Condominio: proyecto habitacional que se desarrolla en un predio urbano, en que se construyen de 2 a 9 soluciones habitacionales, y que se acoge a la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

A partir de lo anterior, podemos observar que tratándose de proyectos de “Construcción en Nuevos Terrenos” y proyectos de “Pequeño Condominio” podrán construirse conjuntos habitacionales que se acogerán a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Esto, sin perjuicio de que en el caso de proyectos de Densificación Predial, según establece el artículo 39 bis de la Ley N° 19.537, será posible que en predios que originalmente contaron con una vivienda social, se contemplen por una sola vez,

²¹ Información entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con fecha 22 de diciembre, mediante procedimiento establecido en la Ley N° 20.285 sobre Acceso a Información Pública, a través de consulta N° CAS-4262438-FOH0L5. El Fondo Solidario de Elección de Vivienda fue regulado por el Decreto Supremo N° 174 (V. y U.) entre 2005 y 2011; y a partir de esa fecha por el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.).

hasta dos viviendas sociales adicionales constituyendo un condominio que se rija por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pasando a ser un “condominio de densificación predial”.

El Decreto Supremo N° 49 considera también un Plan de Acompañamiento Social para las familias que serán beneficiadas por el programa, que deberá implementarse durante las etapas de organización, diseño y ejecución del proyecto habitacional, así como en la fase posterior a la conformación del nuevo barrio. Los artículos 50 y siguientes del Decreto regulan el Plan de Acompañamiento Social, destacando en el artículo 51, respecto de los condominios de viviendas sociales, que contempla la formación de los futuros copropietarios en materias de la Ley N° 19.537, así como el apoyo en la constitución de la copropiedad inmobiliaria.

1.2.2 Estado de la formalización de copropiedades y Comités de Administración

El artículo 44 bis de la Ley N° 19.537 establece la obligación que tienen los municipios de llevar un registro de todos los condominios de viviendas sociales de su respectiva comuna. Con el fin de contar con información necesaria para el desarrollo del presente trabajo, se solicitó información a quince Municipalidades²², a través de los mecanismos establecidos en la Ley N° 20.285 sobre Derecho de Acceso a la Información Pública. Sólo seis municipalidades de las quince consultadas dieron información respecto del registro del artículo 44 bis, resultando que al menos cuatro de ellas no tienen un registro completo de los condominios sociales de sus respectivas comunas.²³

Adicionalmente, de los municipios mencionados seis no entregaron información o declararon no tener registro de condominios sociales que estuviesen formalizados bajo la figura de un comité de administración. Los nueve municipios que sí entregaron información suman en total un listado de doscientos comités de administración. Este es un número muy bajo considerando que sólo en el catastro de condominios sociales en altura del Ministerio de Vivienda estas quince comunas suman seiscientos veinticuatro conjuntos de condominios sociales en altura (hay que considerar que cada conjunto puede llegar a tener varios condominios y que el catastro se limita a los condominios sociales en altura). De los comités formalizados, más de la mitad se constituyó a partir del año 2015. Si bien nueve municipios señalan tener comités de administración registrados, que en su conjunto suman

²² Se solicitó información, durante el mes de julio de 2016, a las quince Municipalidades que tienen mayor número de conjuntos habitacionales y viviendas sociales correspondientes a condominios sociales en altura, según la información contenida en el Catastro de Condominios Sociales levantado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo el año 2013. Dichas comunas son: Arica, Estación Central, La Florida, Lo Prado, Maipú, Ñuñoa, Peñalolén, Puente Alto, Quilicura, Rancagua, Renca, San Bernardo, Santiago, Valparaíso y Viña del Mar.

²³ Es posible determinar si un registro está incompleto al comparar los datos entregados por la Municipalidad con la base de datos del catastro de condominios sociales en altura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este catastro registra la cantidad de conjuntos de condominios sociales en altura existentes en Chile (que pueden estar conformados por uno o más condominios de viviendas sociales), lo que establece un número mínimo de condominios que debiese tener el registro municipal.

doscientos, al revisar los listados de organizaciones comunitarias de cada una de estas comunas (correspondientes al registro que requiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418) sólo se encuentran en total once comités de administración registrados como tales.²⁴ Esto podría deberse a distintos factores, como que las municipalidades no estén incorporando a los comités de administración en sus registros de organizaciones comunitarias, o que en general los vecinos opten por otros tipos de organización comunitaria para organizarse.

Si bien la información que existe respecto del nivel de registro y formalización de condominios sociales es bastante limitada, ello mismo nos permite observar que a nivel de municipalidades no pareciera ser una prioridad observar las formalidades que señala la Ley N° 19.537 respecto del monitoreo y registro de estos condominios. A su vez, de la información obtenida podemos concluir que hay una proporción muy baja de condominios sociales que se ha formalizado bajo la figura del Comité de Administración. Las causas de esto se analizarán más adelante en el presente trabajo, si bien resulta relevante tener desde ya claridad de este escenario para abordar los temas que se desarrollarán a continuación.

1.3 Regulación histórica de la copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales en Chile. Gestación y modificaciones de la Ley N° 19.537.

Hasta esta parte del trabajo se han revisado los principales hitos de la política habitacional chilena, que han conducido a la construcción de numerosas poblaciones de viviendas sociales a lo largo del país. Junto con eso, ha sido expuesto el panorama y contexto en que se encuentran aquellos conjuntos habitacionales de viviendas sociales que corresponden a condominios, actualmente regidos por la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. A continuación, se abordarán los antecedentes legales existentes previos a la creación de esta ley, así como los hechos que fueron parte de su gestación y las modificaciones que ha sufrido a lo largo de los años.

1.3.1 Estatutos previos a la Ley N° 19.537

Previo a la dictación de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, regía en Chile la Ley N° 6.071, de Propiedad Horizontal, también conocida como Ley de Venta por Pisos, del año 1937. Esta

²⁴ Información solicitada a municipios indicados anteriormente a través de la Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública. En los listados revisados se encontraron once comités de administración registrados como tales, si bien existen algunas organizaciones comunitarias puntuales denominadas como “comunidades”, “edificios”, “asociaciones de propietarios”, o “condominios”, que podrían corresponder también a comités de administración. Los comités de administración registrados podrían corresponder o no a condominios de viviendas sociales, pues no existe en los registros revisados una diferenciación al respecto.

fue elaborada por una comisión de profesores de Derecho Civil de la Universidad de Chile, presidida por Arturo Alessandri.²⁵ Esta legislación cumplió su objetivo regulando sin mayores problemas la constitución de dominio por pisos o departamentos durante muchos años. Sin embargo, hacia 1995, época en que se envió al Congreso el proyecto de la que sería posteriormente la Ley N° 19.537, existía una gran dispersión normativa respecto de la copropiedad inmobiliaria, con leyes tales como el Decreto Supremo N° 880 de Obras Públicas, que fijó el texto definitivo de la Ley de Pisos en la Ley General de Urbanismo y Construcción (1963); la Ley de Contribuciones; la Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas (1944); DFL N°2 (1959) del Ministerio de Obras Públicas, Sobre Plan Habitacional, que estratificó la demanda y estableció características de las viviendas; Ley N° 16.742 (1968), que permitió que conjuntos de casas unifamiliares puedan regirse bajo el régimen de copropiedad; entre otros cuerpos legales. Es a partir de esta dispersión que se comenzó a trabajar por una nueva ley que agrupara, en un solo cuerpo normativo, los preceptos contenidos en todas las normas asociadas a las materias de copropiedad inmobiliaria.²⁶

Por otra parte, la situación de los condominios de viviendas sociales no estaba regulada de manera especial en ningún cuerpo legal, existiendo problemáticas en conjuntos habitacionales de grandes dimensiones, especialmente en lo relacionado con su administración y su deterioro,²⁷ lo que tomaría parte importante de la posterior discusión legislativa respecto de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

1.3.2 Gestación de la Ley N° 19.537

La actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria se gestó a partir de 1990 en la Cámara de Diputados, con la preocupación que generaba la obstaculización para que el Estado pudiese invertir en bienes comunes pertenecientes a condominios de viviendas sociales. A ello se fueron sumando otras mociones parlamentarias vinculadas a la administración de condominios, el establecimiento de espacios públicos al interior de condominios y la seguridad de los derechos de promitentes compradores. En 1992, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conformó una comisión para trabajar en un proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria, el que finalmente fue enviado al Congreso el año 1995 por el Presidente de la República.²⁸ En su Mensaje, se hacía alusión al gran crecimiento y expansión de las ciudades del país, señalando que la “posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo

²⁵ FIGUEROA, P. 2000. Génesis, aplicación, vigencia, características y régimen de bienes comunes. En: Seminario: Copropiedad. Santiago, Editorial Jurídica Conosur. 6p.

²⁶ MERA, E. I. 2009. Las relaciones de vecindad en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Santiago, Facultad de Derecho Universidad de Chile.38p.

²⁷ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 19.537. 83p.

²⁸ *Ibíd.* 79p.

tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las torna ineficientes por falta de infraestructura, que origina una disminución en la calidad de vida de sus habitantes”.²⁹

Con la creación de esta ley se perseguían diversos objetivos, a saber:

- a) Refundir en un solo texto legal toda la normativa existente referente a la copropiedad inmobiliaria.³⁰
- b) Flexibilizar la administración de los condominios que, producto de que muchas veces presentan grandes dimensiones, resultan muy difíciles de conducir de manera efectiva.³¹
- c) Fortalecer el principio de autonomía de la voluntad de modo tal que sean los copropietarios quienes puedan decidir sobre la vida en el condominio, dando libertad para definir aspectos de la vida en común sin que sean directamente regulados por la normativa legal.³²
- d) Hacer que el régimen de copropiedad fuese aplicable a los conjuntos de viviendas sociales, bajo un sistema simplificado. Para esto, la ley contempló un título especial referido a los condominios de viviendas sociales, que establece una serie de normas que facilitan la administración de estas copropiedades. Al respecto, en el Mensaje Presidencial se enfatizó la importancia de este objetivo en el Proyecto de Ley, indicando que hay “una relación muy estrecha entre la suerte que corren los edificios y condominios existentes en las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes. Esta realidad no es, como podría pensarse, un problema que afecte a un pequeño grupo de la población. Por el contrario, los principales problemas se presentan en los grandes conjuntos habitacionales de departamentos que han sido construidos mediante los diversos programas de viviendas sociales desarrollados en los últimos años y es por tanto un problema que afecta a un importante sector de nuestra población.”³³
- e) Un objetivo relevante que consideró en la gestación de la ley el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, “fue hacer extensivo a los condominios determinadas normas legales de la Ley de Urbanismo y Construcciones en caso de divisiones y urbanizaciones de terrenos, y ello muy especialmente en relación a las cesiones gratuitas de terrenos en los loteos y urbanizaciones que se hicieren bajo régimen de condominio.”³⁴ Esto con el objeto de adecuar la normativa a los requerimientos de la planificación urbana, apuntando a la generación de los espacios públicos contemplados en los planes reguladores comunales.

²⁹ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 19.537. 4p.

³⁰ *Ibíd.* 5p.

³¹ *Ibíd.* 5p.

³² *Ibíd.* 5p.

³³ *Ibíd.* 4p.

³⁴ FIGUEROA, P. 2000. Op. Cit. 7p.

Durante la discusión legislativa, se hizo especial énfasis en la importancia que tenía regular en un título específico la situación de los condominios de viviendas sociales, considerando las dificultades de administración que presentan, su gran volumen (de cientos de unidades de vivienda) y el desconocimiento que muchas veces existía por parte de los copropietarios respecto de la propiedad individual y común.³⁵ Junto con ello, se valoró y destacó la necesidad de que el Estado pudiese invertir y destinar recursos en los condominios de viviendas sociales, para lo cual existían grandes impedimentos antes de la aprobación de la Ley de Copropiedad. Esto supuso la intención de que el Estado tuviese un rol más activo en el mantenimiento del entorno de estos condominios, junto con potenciar la participación, vida en comunidad y protagonismo de los vecinos de los condominios sociales en la administración de sus barrios.³⁶

La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, fue aprobada luego de alrededor de dos años de tramitación en el Congreso Nacional, siendo finalmente publicada el 16 de diciembre de 1997. Para efectos del presente trabajo, resulta muy relevante el hecho de que esta ley fue la primera en regular de manera especial el régimen de copropiedad inmobiliaria para condominios de viviendas sociales.

1.3.3 Modificaciones a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Desde su creación, la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria ha sido objeto de nueve modificaciones. Tres de estas modificaciones –que son además las de mayor extensión- han estado orientadas exclusivamente a los condominios de viviendas sociales. Esto puesto que, durante los casi veinte años en que se ha aplicado esta ley, se han identificado problemáticas vinculadas a dificultades en la administración de los condominios de viviendas sociales; bajos niveles de formalización de estas copropiedades y constitución de comités de administración; dificultad para reunir los quórums de participación que la ley exige para la toma de decisiones; abandono y falta de mantención de bienes y áreas comunes; y necesidad de establecer mayores atribuciones y obligaciones para los organismos públicos respecto de los condominios de viviendas sociales.

Las modificaciones de las que ha sido objeto la Ley N° 19.537, en materia de condominios de viviendas sociales, son las siguientes:^{37 38}

³⁵ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 19.537. 83p.

³⁶ *Ibíd.* 87p.

³⁷ En el capítulo segundo del presente trabajo se revisarán las disposiciones especiales que la Ley N° 19.537 contempla para los condominios de viviendas sociales. Junto con ello, se estudiarán en detalle las modificaciones que se han realizado a la Ley a lo largo del tiempo, según cada tema a tratar.

³⁸ Otras modificaciones de las que ha sido objeto la Ley N° 19.537 son:

- a. *Ley N° 20.168 (2007): Facilita la organización y administración de los condominios de viviendas sociales.*

Siete años después del nacimiento de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, se diagnosticó que pocas copropiedades de viviendas sociales se habían logrado organizar y revertir el deterioro de sus barrios; que ni el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ni los Municipios habían sido capaces de asumir la problemática con medidas eficaces y sustanciales; que los Jueces de Policía Local en general no eran capaces de contribuir a la convivencia de estos barrios; y que las empresas de servicios de teléfono, cable y publicidad irrumpían ilegalmente en los bienes comunes de los condominios.³⁹

Como respuesta a tales problemáticas, se genera una moción desde la Cámara de Diputados que tenía por objeto “establecer normas que contribuyan a facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales y que permitan garantizar un estándar superior para la construcción de las mismas.”⁴⁰

- b. *Ley N° 20.579 (2012): Sobre división de condominios de viviendas sociales.*

Con el objeto de posibilitar una mejor administración y organización dentro de los condominios, especialmente aquellos constituidos por un alto número de unidades, se estableció la posibilidad de que los municipios subdividan terrenos y ciertos bienes comunes de condominios de viviendas sociales. Esta disposición establece tres vías para solicitar la subdivisión de los condominios: mediante propuesta aprobada por un 75% de copropietarios plasmada en un plano suscrito por profesional competente; por solicitud realizada por el 10% de copropietarios para que la Dirección de Obras Municipales elabore propuesta de subdivisión; o por propuesta de plano de subdivisión elaborada de muto propio por el Municipio.

- c. *Ley N° 20.741 (2014): Facilita administración de copropiedades y presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.*

-
- Ley N° 19.838 (2002): Otorga funciones y atribuciones a los administradores en materia de prevención y seguridad en materia de evacuación de gases.
 - Ley N° 19.839 (2002): Establece normas sobre arquitectura y construcción para la prevención y seguridad en materia de evacuación de gases.
 - Ley N° 20.296 (2008): Establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares.
 - Ley N° 20.703 (2013): Referida a registros nacionales de inspectores técnicos de obra (ITO), normas sobre calidad de construcciones y gestiones ante Direcciones de Obras Municipales.
 - Ley N° 20.808 (2015): Protege la libre elección en los servicios de cable, internet o telefonía.
 - Ley N° 20.841 (2015): Interpreta inciso 1° de artículo 10 de la Ley n° 19.537, en materia de espacios que sean bienes nacionales de uso público y los de dominio comunitario en el régimen de copropiedad inmobiliaria.

³⁹ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.168. Moción Parlamentaria. pp. 9 ss.

⁴⁰ *Ibíd.* Primer Informe Comisión Vivienda. 22p.

Al presentar el proyecto de esta Ley ante la Comisión de Vivienda del Senado, el entonces Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señaló que en ese entonces (octubre 2013) existían en Chile 1.882 conjuntos de viviendas sociales, con un total de 358.523 departamentos. Luego, enumeró las principales dificultades que presentaba la Ley de Copropiedad Inmobiliaria para ser aplicada:

“- Administración de la copropiedad: falta de herramientas para facilitar la administración de bienes comunes, provocando su abandono y falta de mantención. Además, no hay reglamentos ni comités de administración.

- Altos quórum: esta exigencia hace poco viable la toma de decisiones, puesto que condiciona desde los procesos de formalización hasta las intervenciones en los bienes comunes, dificultando la aplicación de los programas de mejoramiento de viviendas.

- Restricciones: las funciones y atribuciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; de los municipios y la certificación de los condominios son limitadas para llevar adelante procesos de formalización de copropiedades o su intervención.”⁴¹

Tal como se expresó en los trámites legislativos del proyecto, esta ley tiene por finalidad dar solución a dichas problemáticas, buscando “facilitar la administración de los condominios y permitir que las viviendas sociales puedan postular a proyectos de mejoramiento o de ampliación, o a otros programas financiados con recursos fiscales. Así, por ejemplo, rebaja los quórum para la adopción de acuerdos; permite que las postulaciones a los subsidios puedan hacerse por block de departamentos y sin que todos sus habitantes tengan Ficha de Protección Social; faculta a las municipalidades para destinar fondos a la mantención de los bienes comunes, e introduce el concepto de ‘proyectos integrados’, que otorga beneficios urbanísticos para condominios de estas características.”⁴²

Este proyecto implicó modificar la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y el DFL N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre el Plan Habitacional.

1.4 Ley de Copropiedad Inmobiliaria en condominios de viviendas sociales como regulación de la propiedad privada y herramienta de resguardo del derecho a la vivienda adecuada

Como se ha expuesto en el presente trabajo, la Ley N° 19.537 tuvo por principal objeto en sus orígenes, establecer un cuerpo normativo que permitiese facilitar y regular con cierta flexibilidad la convivencia y administración en condominios, de manera tal que los copropietarios pudiesen ejercer la

⁴¹ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.741. Senado (Informe Comisión Vivienda). 82p.

⁴² *Ibíd.* 79p.

propiedad sobre sus viviendas o bienes raíces dentro de los márgenes que permite la autonomía de la libertad, respetando siempre la ley y el derecho ajeno. En general las normas de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria atienden a la conciliación de los intereses particulares de los copropietarios entre sí, estableciendo fórmulas para que estos puedan ser ejercidos de manera armónica, conservando los bienes que son de dominio común y pudiendo usar y gozar de ellos según lo permitido por la Ley y el reglamento de copropiedad respectivo. Es posible concluir, por tanto, que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria regula el ejercicio del derecho de propiedad privada en aquellos conjuntos habitacionales en que existen bienes y derechos compartidos entre dos o más propietarios.

Junto a ello, en la gestación de la Ley N° 19.537 se consideraron otros aspectos importantes. El mensaje presidencial con que se envió el proyecto de Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria al Congreso en 1995, señalaba que “existe una relación muy estrecha entre la suerte que corren los edificios y condominios existentes en las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes”⁴³. La Ley de Copropiedad Inmobiliaria debe estar configurada tanto en sus fundamentos como en sus aspectos prácticos al servicio de los objetivos de la política habitacional definida por el Estado. Como se expondrá más adelante, las políticas habitacionales del Estado deben estar fundamentadas a partir del derecho a la vivienda adecuada, derecho fundamental que tiene toda persona a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte (Observación General N° 4 Comité DESC, párrafo 7°). Se presentará por tanto el derecho a la vivienda adecuada como aquél que debe aportar criterios orientadores a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria aplicada a los condominios de viviendas sociales, existiendo un interés público que ésta deberá cautelar, orientado a la conciliación de intereses particulares y colectivos que coexisten en estos condominios, prestando especial atención al contexto social, económico y urbano de estos conjuntos.

1.4.1 Ley de Copropiedad Inmobiliaria como regulación de la propiedad privada

Como se ha señalado precedentemente, los condominios de viviendas sociales deben regirse, al igual que cualquier condominio, por las normas generales de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria respecto de la regulación del derecho de propiedad. Para comprender el fundamento de la regulación común a todo condominio por parte de la Ley N° 19.537, es importante detenerse en los conceptos de comunidad y copropiedad.

Una de las clasificaciones del derecho de propiedad es la que diferencia la propiedad individual de la propiedad común. La comunidad, entendida en términos amplios, se presenta cuando varias

⁴³ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.741. Mensaje Presidencial. 4p.

personas tienen un mismo derecho sobre una misma cosa.⁴⁴ La comunidad puede abarcar derechos de distinta naturaleza, pero cuando ese derecho es el dominio, hablamos de copropiedad o condominio.⁴⁵⁴⁶ La comunidad está regulada en el Código Civil como un cuasicontrato, en los artículos 2304 y siguientes. Este mismo artículo señala que hay cuasicontrato de comunidad sobre una cosa cuando ninguna de las personas que forman parte de la comunidad ha celebrado un contrato de sociedad u otra convención relativa a la misma cosa. Como veremos, la copropiedad inmobiliaria puede devenir tanto de un acuerdo de voluntades como también a raíz de situaciones no dependientes de convenciones (como sería por ejemplo la comunidad hereditaria). Sin embargo, las características que se desprenden del Código Civil respecto del cuasicontrato de comunidad, son aplicables para la comunidad en términos generales. En general, la comunidad es mirada con malos ojos por el Código Civil, estando limitada por el mencionado artículo 1317, que establece que nadie estará obligado a permanecer en la indivisión y que la partición podrá ser solicitada por cualquiera de los comuneros salvo que exista pacto de indivisión, el cual no podrá exceder de 5 años. Excepciones a esto son la comunidad indígena, que tiene una regulación especial, y la copropiedad inmobiliaria, también regulada por una ley especial.

Entendiendo que la comunidad es la existencia de un derecho compartido por dos o más personas sobre una misma cosa, y que la copropiedad es un tipo de comunidad, consistente en la titularidad del derecho de dominio sobre una misma cosa respecto de dos o más personas, a partir de las clasificaciones señaladas precedentemente es posible afirmar que la copropiedad es un tipo de comunidad que, estando determinada por disposición de la ley, es indivisible, forzosa y permanente.

Buscando precisar el concepto de copropiedad inmobiliaria, José Manuel Figueroa la define como “aquella forma especial y excepcional de división de la propiedad, que se ejerce sobre las distintas viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio, atribuyendo al titular de cada una de dichas unidades, un derecho de propiedad exclusivo y absoluto sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzoso

⁴⁴ Arturo Alessandri R. define la comunidad como aquella que se presenta “cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica o, mejor, un solo derecho.” ALESSANDRI, A., SOMARRIVA M. y VODANOVIC, A. 1997. Tratado de los derechos reales: bienes. 6ª Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 108p. Por su parte, Luis Claro Solar entiende la comunidad como “un estado o modo de ser de la propiedad, puesto que el concepto y la esencia misma de la comunión se halla en la relación de varias personas tienen a la vez sobre la misma cosa. Es el mismo dominio u otro derecho real sobre una cosa que corresponde a dos o más personas pro indiviso, si todas ellas tienen facultades análogas sobre la totalidad de la cosa en que se ejerce.” CLARO SOLAR, L. 2013. Explicaciones del derecho civil chileno y comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 462 p.

⁴⁵ SOTOMAYOR, J. Análisis del régimen de Copropiedad Inmobiliaria. Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Santiago, Facultad de Derecho Universidad de Chile, 2003. 16p.

⁴⁶ Luis Claro Solar iguala los conceptos de comunidad y copropiedad, definiéndolos como “el derecho de dos o más personas sobre una sola y misma cosa, pro indiviso, y que corresponde a cada una de ellas en una parte alicuota, ideal o abstracta.” CLARO SOLAR, L. 2013.

entre los bienes de dominio común.”⁴⁷ Para Daniel Peñailillo consiste en un “régimen de propiedad en el cual se es titular del dominio exclusivo sobre determinada unidad de un edificio o sector del suelo, y codueño de modo permanente y en principio irrenunciable de elementos comunes, indispensables a la existencia y disfrute de aquélla.”⁴⁸

A partir de las definiciones de este régimen de propiedad, podemos establecer que comprende las siguientes características:

- a) Es un régimen especial y excepcional de división de la propiedad.
- b) La titularidad del dominio puede ser exclusiva o compartida. Esto quiere decir que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad⁴⁹, teniendo un derecho absoluto sobre ésta. A su vez, existe un derecho de copropiedad forzoso, siendo los propietarios de las unidades comuneros en los bienes de dominio común.⁵⁰
- c) Existe unidad de objeto sobre el cual recae la copropiedad o comunidad pro indiviso, puesto que los bienes comunes pertenecen en su totalidad a varios titulares (sin perjuicio de la existencia de unidades cuyo dominio es exclusivo de un titular). Alessandri define la comunidad pro indiviso como aquella en que “el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común”⁵¹. Por ejemplo, en el caso de un condominio construido en altura (un edificio de departamentos), existe copropiedad pro indiviso respecto de los bienes comunes tales como el terreno en que está construido, la fachada o los cimientos, entre otros. Por otra parte, la comunidad pro diviso corresponde a aquella “en la que el derecho de cada titular recaería sobre una parte físicamente determinada de la cosa única, parte que correspondería exclusivamente al respectivo sujeto.”⁵² En un condominio, corresponden a bienes sobre los cuales hay comunidad pro diviso las unidades de vivienda sobre las cuales tiene dominio exclusivo cada copropietario. A raíz de lo anterior es que se puede señalar que la comunidad pro diviso no es una comunidad verdadera.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria regula en términos generales un régimen de propiedad privada aplicable a todos quienes habitan y/o son propietarios en condominios, estén estos conformados por viviendas sociales o no. En este sentido, el principal objeto de la Ley N° 19.537 es establecer, para todo tipo de condominios, las normas destinadas a regular la convivencia entre

⁴⁷ FIGUEROA, J. M. 2013. La Copropiedad Inmobiliaria. 4ª Edición, Santiago, Legal Publishing Chile. 31p.

⁴⁸ PEÑAILILLO, D. 2006. Los Bienes, la Propiedad y otros Derechos Reales. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 176p.

⁴⁹ La Ley N° 19.537 define las unidades como “los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo”.

⁵⁰ FIGUEROA, J. M. 2013. 33-34 p.

⁵¹ ALESSANDRI R. 1997. 107 p.

⁵² *Ibíd.*

copropietarios y los modos de ejercer sus derechos sobre bienes de dominio común o exclusivo. Como veremos a continuación, en el caso de los condominios de viviendas sociales, junto con la regulación del derecho de propiedad, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria ha de velar por fortalecer aspectos ligados al contexto económico, social y urbano de estos conjuntos, dentro del marco de la política habitacional del Estado.

1.4.2 Ley de Copropiedad Inmobiliaria como herramienta de resguardo del derecho a la vivienda adecuada.

El derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental comprendido en la categoría de derechos económicos, sociales y culturales, reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)⁵³. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (Comité DESC), ha señalado que “el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.⁵⁴ Al respecto, Nicolás Espejo ha señalado que “una vivienda digna resulta fundamental para la supervivencia y para llevar una vida decente, en paz y con seguridad. Se trata de un derecho compuesto, cuya violación hace peligrar el derecho a un empleo (que se torna difícil de asegurar y mantener), que afecta el derecho a la salud física y mental, dificulta el derecho a la educación y menoscaba el derecho a la integridad física, a elegir residencia, a la privacidad, o a la vida familiar. Un techo inadecuado e inseguro amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su salud física y mental. En otras palabras, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna.”⁵⁵ Los elementos del derecho a la vivienda adecuada, según lo que ha establecido el Comité DESC en el párrafo 8 de la Observación General N° 4, son: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar; y adecuación cultural. Las obligaciones que tienen los Estados Partes del PIDESC respecto de los derechos que éste consagra son de carácter progresivo, como se señala en el artículo 2° del referido Pacto. Esto supone que se deben

⁵³ Chile participó de la aprobación y proclamación de la Declaración Universal de Derechos Humanos, realizada el 10 de diciembre de 1948, mediante la resolución N° 217 de la Asamblea General de las Naciones Unidas. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales fue ratificado por Chile el 10 de febrero de 1972. Por tanto, en virtud del artículo 5° de la Constitución Política de la República, sus disposiciones deben ser respetadas por los órganos del Estado.

⁵⁴ COMITÉ DESC. 2006. Observación General N° 4. El derecho a una vivienda adecuada. [en línea] < <https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto> > [consulta: 17 de diciembre 2016].

⁵⁵ ESPEJO, N. 2010. El derecho a una vivienda adecuada. [en línea] Revista CIS Vol. III, N° 13, diciembre <<http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2016/08/CIS13-7-Nicol%C3%A1s-Espejo.pdf>> [consulta: 20 de diciembre 2016]. 53p.

adoptar medidas hasta el máximo de recursos disponibles, para lograr progresivamente los derechos reconocidos en el Pacto. Lo anterior hace que el derecho a la vivienda adecuada no sea exigible de manera inmediata sino progresiva, a través de un esfuerzo del Estado según los recursos que pueda disponer al efecto en la implementación de políticas públicas que avancen en la satisfacción de este derecho para toda la población.

Si bien no se puede esperar que una ley sobre copropiedad inmobiliaria se haga cargo de todos los elementos del derecho a la vivienda adecuada, hay muchos aspectos en que una normativa sobre este tema, entendida como parte de una política habitacional más amplia, podría aportar de manera muy importante a la protección de este derecho. Un aspecto fundamental en la protección y garantía del derecho a la vivienda adecuada es el rol que jueguen en ello las personas que han de ser sujetos del mismo. En este sentido, una ley sobre copropiedad inmobiliaria que facilite y promueva la organización de los copropietarios y la constitución de Comités de Administración, puede marcar la diferencia entre un Estado que entrega determinadas asistencias a sujetos pasivos, y una comunidad que cumple un papel activo en la gestión de soluciones para sus problemáticas y el ejercicio de sus derechos. Lo anterior puede ser muy determinante en la solución de problemáticas que se presentan en los condominios de viviendas sociales, como son la ocupación irregular de bienes comunes para fines particulares; arrendamientos de unidades que no se han celebrado cumpliendo las formalidades legales; dificultades de acceso a organismos públicos locales; resolución de conflictos entre vecinos; problemas de seguridad y delincuencia; mala conectividad y localización; focos de contaminación; carencia de infraestructura y áreas verdes; entre otros. A raíz de lo anterior, es que se hace evidente que la normativa sobre copropiedad inmobiliaria para condominios de viviendas sociales no puede restringirse a regular la coexistencia de derechos comunes e individuales de los copropietarios, sino que debe extenderse hacia los aspectos jurídicos que inciden en la calidad de vida de los habitantes de estos conjuntos habitacionales, que dependen en gran medida de la posibilidad de organizarse formalmente por parte de los copropietarios y actuar dentro del marco institucional al que se les dé acceso bajo la figura del Comité de Administración.

Considerando todo lo expuesto anteriormente, es posible afirmar que en la regulación de la copropiedad inmobiliaria, respecto de condominios de viviendas sociales, existe un interés público. Éste consiste en el adecuado acceso por parte de las comunidades a las instituciones públicas pertinentes para la protección de sus derechos y la conciliación de intereses particulares y colectivos que coexisten en los condominios. Para ello, resulta fundamental la regulación y promoción de una organización formal y efectiva de las comunidades de copropietarios. Reconocer la existencia de un

interés público, implica que el Estado debe poner todos los medios de los que disponga para cumplir con los objetivos de la ley.

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN ESPECIAL PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES EN MATERIA DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 se refiere especialmente a los condominios de viviendas sociales en su Título IV “De los condominios de viviendas sociales”. Junto con ello, el título XII del Decreto Supremo N° 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, también se refiere especialmente a estos condominios. Las disposiciones contenidas en estos títulos regirán a los condominios de viviendas sociales, siendo aplicables las normas establecidas en los demás títulos de la Ley y el Reglamento en lo no previsto por las normas del Título IV de la Ley y el Título XII del Reglamento, siempre que no sean contrarias a ellos. Por último, en los demás títulos de la Ley se encuentran dispersas otras normas referidas a los condominios de viviendas sociales, que establecen ciertas disposiciones especiales para los mismos. Todo lo anterior lo analizaremos a continuación, según los temas a que se refieren las distintas disposiciones, que diferencian el régimen de copropiedad para la generalidad de los condominios, al caso de los condominios de viviendas sociales.

2.1 Ámbito de aplicación de la Ley N° 19.537 y certificación de vivienda social y condominio de viviendas sociales

2.1.1 Ámbito de aplicación de la Ley N° 19.537 para condominios de viviendas sociales

Para determinar el ámbito de aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria respecto de los condominios de viviendas sociales es necesario revisar el concepto de vivienda social y condominio de viviendas sociales, desde una perspectiva legal. El artículo 39 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que se consideran condominios de viviendas sociales “aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales”. El mismo artículo establece que será el Reglamento de la Ley el que fije la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración. El Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por su parte, establece en su artículo 34 que los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades de vivienda.

El artículo 39 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria inicialmente no consideraba un límite de unidades para los condominios de viviendas sociales. La Ley N° 20.168, del año 2007, modificó este

artículo estableciéndose que no podrán edificarse condominios de viviendas sociales de más de 150 unidades habitacionales, considerándose que un número excesivo dificulta las relaciones y organización interna de los vecinos en los condominios, sobre todo en el caso de los condominios en extensión.⁵⁶ Posteriormente, la Ley N° 20.741, del año 2014, eliminó dicha disposición del artículo 39, indicándose que el Reglamento de la Ley de Copropiedad fijará la cantidad máxima de unidades en condominios de viviendas sociales.

Por otra parte, el artículo 40 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria señala que “se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.” Por su parte, dicho decreto, en su artículo 3°, define las viviendas sociales como “la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.” En razón de ello y lo señalado en el artículo 40 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el límite de tasación para una vivienda social que se acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria será equivalente a 520 Unidades de Fomento.

Considerando todo lo anterior, es que podemos señalar que, para la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, son condominios de viviendas sociales los conjuntos constituidos mayoritariamente por viviendas sociales, no pudiendo exceder éstos de 150 unidades de vivienda⁵⁷. A su vez, serán consideradas viviendas sociales, las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 520 Unidades de Fomento.

El artículo 39 bis (incorporado por la Ley N° 20.741 el año 2011) contempla también la posibilidad de constituir condominios de densificación predial, los que consisten en “un tipo especial de condominio social pues, entre otras características, no requerirán reglamento de copropiedad”⁵⁸, conformados por hasta tres viviendas sociales, habiéndose adicionado hasta dos viviendas sociales a predios que inicialmente contaban con una.

⁵⁶ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.168. Primer Informe Comisión Vivienda Cámara de Diputados. 30p.

⁵⁷ Sin perjuicio de que, como se ha visto, hay numerosos condominios de viviendas sociales construidos previo a la dictación de estas disposiciones que cuentan con un mayor número de unidades.

⁵⁸ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.741. Cámara de Diputados (Primer Informe Comisión Vivienda). 38p.

2.1.2 *Certificación*

Tal como señala el artículo 40 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, quien certifica la calidad de vivienda social es el Director de Obras Municipales respectivo, a partir del análisis del valor del terreno, según el avalúo fiscal vigente a la fecha de solicitud del permiso, y el valor de construcción de la vivienda, que se evalúa según la tabla de costos unitarios a que se refiere el art. 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A su vez, será también el Director de Obras Municipales quien acredite la calidad de condominio de viviendas sociales del conjunto, mediante la emisión de certificado, según establece el artículo 46 bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el caso de los condominios de viviendas sociales, el certificado del Director de Obras Municipales que declara a un condominio acogido a la Ley N° 19.537, debe ser incorporado al registro al que se refiere el artículo 44 bis de la Ley.

2.2 Registro de condominios de viviendas sociales y del domicilio de los copropietarios

El artículo 44 bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que todas las Municipalidades tienen la obligación de mantener un registro de los condominios de viviendas sociales de su comuna, en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418. Este registro debe contener el certificado de copropiedad emitido por el Director de Obras Municipales, las resoluciones que aprueben cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones, reglamento de copropiedad y sus modificaciones, constitución del Comité de Administración y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio. La Municipalidad tiene la obligación de entregar copia autorizada de estos documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador que lo solicite respecto del condominio respectivo, o a los funcionarios de SERVIU o Gobierno Regional, debiendo pagar los costos el requirente.⁵⁹

Inicialmente, las municipalidades no tenían la obligación de llevar el registro que indica el artículo 44 bis. En la discusión parlamentaria de la Ley N° 20.168 (2007), que modificó la Ley N° 19.537, se analizó la posibilidad de modificar la Ley Orgánica de Municipalidades para asignar a la Secretaría Comunal de Planificación la función de generar y mantener un registro de condominios o

⁵⁹ En relación a esta disposición, el artículo 6° inciso 2° de la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias establece que las municipalidades deben llevar un registro público de las directivas de juntas de vecinos y otras organizaciones comunitarias. A su vez, la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades establece en la letra d) de su artículo 20 que será responsabilidad de la Secretaría Municipal llevar el registro al que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418.

unidades de viviendas, pero no fue aprobado por considerarse que es algo que no es exigible para todos los condominios de viviendas del país, sino sólo a los de viviendas sociales. Es por esto que la modificación se aplicó , intercalándose en el art. 18 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la parte referida a la citación a asambleas, que las cartas certificadas deben ser enviadas al domicilio de los copropietarios registrado en la Secretaría Municipal, cuando se trate de condominios de viviendas sociales. El problema de esta modificación es que no estableció de manera explícita una obligación para los municipios de llevar registro de los copropietarios y los condominios de viviendas sociales, sino que sólo se menciona una facultad de las secretarías municipales. A raíz de la insuficiencia de esta modificación, la Ley 20.741 (2014) incorporó el artículo 44 bis en los términos previamente señalados. Esta ley modificó a su vez la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, agregándose en su artículo 20 la letra d), que consagra la obligación de la Secretaría Municipal de llevar el registro a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. El artículo transitorio de la Ley N° 20.741 establece que, en un máximo de dos años a partir de la publicación de la mencionada ley, los municipios debían incorporar a todos los condominios de viviendas sociales de la comuna en el registro contemplado en el artículo 6° de la Ley N° 19.418, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 44 bis de la Ley N° 19.537. Tratándose de condominios que no hubiesen sido autorizados por la Dirección de Obras Municipales, se indicó que este plazo de dos años se contabilizaría a partir de la recepción de los antecedentes por parte del correspondiente Servicio de Vivienda y Urbanización. Se estableció a su vez un plazo de dos años para que los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización remitan a las municipalidades los antecedentes necesarios para dicha autorización.

Por otra parte, según dispone el artículo 44 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el Presidente del Comité de Administración de cada condominio, es el responsable de dejar copia en el registro municipal, antes referido, de la protocolización del reglamento de copropiedad, las actas que contengan modificaciones a éste, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador.

Además, el artículo 18 de la Ley establece que debe existir un registro del domicilio de los copropietarios de los condominios de viviendas sociales, que estará en la Secretaría Municipal. Esto a diferencia de los condominios que no estén conformados por viviendas sociales, en cuyo caso tal registro se mantiene en la oficina de la administración del respectivo condominio.

2.3 Administración

Por regla general, la administración de los condominios concierne a los copropietarios del mismo, quienes han de tomar las decisiones vinculadas a ello mediante asambleas. Tal como indica el artículo 28 de la Ley de Copropiedad, los copropietarios deben acordar un reglamento de copropiedad, en el que se regulen diversas materias que el mismo artículo detalla.

La administración del condominio corresponde a todos los copropietarios, pero éstos deben elegir un Comité de Administración que tiene el deber de representar a los copropietarios en las labores de administración del condominio (exceptuando aquellas decisiones que correspondan a la asamblea de copropietarios según determine la ley o el reglamento de copropiedad). A su vez, el Comité de Administración debe llevar las relaciones con el administrador del condominio, quien tendrá las funciones que establezca el reglamento de copropiedad y las que la asamblea de copropietarios determine en específico y, a falta de un administrador, el Presidente del Comité de Administración actúa como tal. De esta forma, la administración de los condominios depende de tres órganos: la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el administrador, en caso de ser nombrado.

2.3.1 *Reglamento de copropiedad tipo para condominios de viviendas sociales*

El artículo 43 de la Ley de Copropiedad, señala que en el caso de los condominios de viviendas sociales se aplicará un reglamento de copropiedad tipo, el cual podrá ser adaptado posteriormente por los copropietarios según lo determine la propia asamblea. Este reglamento deberá cumplir con las formalidades descritas en el artículo 29 de la Ley, esto es, que sea reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.⁶⁰

El Reglamento Tipo de Copropiedad para los Condominios de Viviendas Sociales, regidos por el Título IV de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, fue aprobado de acuerdo a las facultades otorgadas en el artículo 43 y en el inciso primero del artículo transitorio de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, mediante el Decreto Supremo N° 230 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 17 de junio de 1998. Este reglamento tipo en general reitera las disposiciones de la Ley N° 19.537, si bien es más específico respecto de algunos deberes y derechos de los copropietarios. Sin embargo, para que un reglamento de copropiedad pueda adecuarse correctamente al contexto y

⁶⁰ La Ley N° 20.168 (2007) modificó el artículo 29 estableciendo que el primer reglamento de copropiedad deberá considerar las características específicas del condominio, para que cuente con definiciones de los usos posibles y la forma de administración provisoria de los espacios comunes (lo que no estaba siendo contemplado en los reglamentos tipo en ese entonces).

particularidades de cada condominio, será necesario que los mismos copropietarios sean quienes lo modifiquen. Se ahondará en este punto en los capítulos tercero y cuarto del presente trabajo.

2.3.2 *Designación de administrador provisorio*

El artículo 42 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone que los Gobiernos Regionales, Servicios de Vivienda y Urbanización y Municipios pueden designar por una sola vez en los condominios de viviendas sociales, un administrador provisorio, en aquellos condominios que no cuenten con uno. Este administrador desempeña sus funciones mientras se designa al definitivo, y la asamblea de copropietarios puede solicitar al Gobierno Regional, la Municipalidad o al Servicio de Vivienda y Urbanización que haya designado al administrador, que éste sea sustituido, por causa justificada.

La Ley N° 20.168 (2007) facilitó la designación de administradores provisorios, otorgándose facultades para ello a los Gobiernos Regionales y a las Municipalidades (puesto que hasta ese momento sólo podían hacerlo los Servicios de Vivienda y Urbanización). Junto con ello, suprimió el plazo de seis meses que hasta ese entonces se establecía para el desempeño de los administradores provisorios.

2.3.3 *Citación a asambleas*

La citación a asambleas debe practicarse personalmente o a través de carta certificada dirigida al domicilio registrado en la Secretaría Municipal. Sin perjuicio de lo anterior, es posible citar adicionalmente mediante aviso electrónico, si se encontrare registrado el correo electrónico del copropietario en cuestión en la Secretaría Municipal.⁶¹

El artículo 33 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que el Juez de Policía Local puede disponer que un funcionario del tribunal o de la Municipalidad notifique de 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, en vez de hacerse mediante carta certificada.⁶² La citación realizada a través del Juez de Policía Local se hace conforme a una nómina de copropietarios que deberá proporcionar quien solicitare la citación, pudiendo además el

⁶¹ FIGUEROA, J. M. 2013. Op. Cit., 442p.

⁶² La Ley N° 20.168 (2007) reemplazó para estos casos la notificación por carta certificada por la entrega de una citación en los términos indicados en el artículo 33. En la discusión parlamentaria, se debatió también la posibilidad de dar al Juez de Policía Local la facultad de sancionar con multa a los copropietarios que no asistan a la segunda citación que decretara convocando a asamblea, si esta última no se pudiera celebrar por falta de quórum. Sin embargo, se desechó esta posibilidad por considerarse que este tipo de sanción no era una fórmula adecuada para promover la participación ni facilitar la organización de los condominios de viviendas sociales. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.168. Segundo Informe Comisión de Vivienda Cámara de Diputados. 68p.

juez solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo que complemente esa nómina de acuerdo a las inscripciones de dominio vigente. Además, el juez puede disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

2.3.4 Conformación del comité de administración

El artículo 21 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que los copropietarios reunidos en asamblea, en su primera sesión, han de designar un Comité de Administración conformado al menos por tres personas, a menos que el número de copropietarios fuere inferior. Este Comité representa a la asamblea de copropietarios con todas sus facultades, salvo aquellas que sean materia de asamblea extraordinaria y no hayan sido delegadas por esta según dispone el artículo 17. La designación y elección del Comité de Administración es materia propia de asambleas ordinarias, y requiere tanto para reunirse como para elegir a sus miembros, tratándose de condominios de viviendas sociales, de los copropietarios que representen al menos un 50% de los derechos en el condominio.

Según se establece en el artículo 33 letra d) de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y en el artículo 40 de su Reglamento, el Juez de Policía Local, a petición de cualquier copropietario, citará a asamblea a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere.

2.3.5 Subadministraciones en condominios de viviendas sociales

El artículo 46 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria señala que, cuando los condominios de viviendas sociales estén conformados por más de un bloque independiente, se pueden establecer subadministraciones por bloque, sin importar el número de unidades que lo integren. Esto debe llevarse a cabo en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley⁶³. La modificación introducida por la Ley N° 20.741 (2014) estableció que cada bloque podrá formar un sector y establecer subadministraciones, y que de no estar establecido en el reglamento de copropiedad, se deberá consignar las funciones de la subadministración y su relación con el resto del condominio, en el acta de constitución de la misma.

2.3.6 Asistencia para constituir asambleas y quórum para la adopción de decisiones

El artículo 19 de la Ley N° 19.537 establece que, tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto respecto de asambleas ordinarias como extraordinarias, es necesario para su constitución

⁶³ El artículo 25 de la Ley N° 19.537 señala que al establecerse subadministraciones habrá que mantener una administración central, debiendo constar en un plano complementario al del condominio la porción del mismo que corresponda a cada subadministración. Se indica también que en el reglamento de copropiedad se especificarán las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

la asistencia de los copropietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, así como será necesario para adoptar acuerdos el voto favorable de los asistentes que representen al menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Añade que tratándose de condominios con subadministraciones por bloques, se pueden realizar las asambleas de forma independiente en cada subadministración, y resolver todo aquello que no tenga efectos directos sobre el resto del condominio. Este artículo fue modificado por la Ley N° 20.741 del año 2014, puesto que anteriormente se exigían quórum más altos para sesionar y adoptar acuerdos⁶⁴. La disminución de estos quórum puede interpretarse como una medida que no resuelve el problema de fondo (la baja participación de los copropietarios), pero al mismo tiempo constituye una medida que apunta a generar condiciones para que una mayoría de copropietarios puedan ejercer sus derechos de forma efectiva, sin verse impedidos en ello por una minoría que no concurre con su voluntad a las asambleas.

Lo señalado en el párrafo precedente será la regla general respecto de los condominios de viviendas sociales, si bien existe un caso en que excepcionalmente se exige mayor adhesión para tomar una decisión, referido a la subdivisión de los condominios. Señala el artículo 46 quáter que para llevar a cabo la subdivisión de un condominio de viviendas sociales, la propuesta de subdivisión debe ser aprobada por los copropietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Por otra parte, el artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que las consultas por escrito podrán ser aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. A su vez, establece que, a diferencia del resto de conjuntos acogidos al régimen de copropiedad, los condominios de viviendas sociales podrán someter a consulta las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13 del mismo artículo.

Finalmente, el mismo artículo 17 en su inciso final, indica que los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad ante el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, sólo requerirán la autorización de los propietarios de las viviendas a fusionar.

La Ley N° 20.740 incorporó varias modificaciones al artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, buscando entregar mayor flexibilidad a los condominios de viviendas sociales para la

⁶⁴ Previo a esta modificación, se requería una asistencia de copropietarios que representen a lo menos un 60% de los derechos del condominio para asambleas ordinarias y al menos un 80% para asambleas extraordinarias, dependiendo de la materia a tratar. Para la adopción de acuerdos en asambleas ordinarias se requería mayoría absoluta de los asistentes, mientras que en el caso de asambleas extraordinarias se exigía el voto de copropietarios que representaren al menos un 75% de los derechos del condominio, dependiendo de la materia a tratar.

administración y toma de decisiones al interior de los condominios. Entre estas modificaciones podemos destacar la incorporación de los incisos séptimo, noveno y décimo. El primero permite tratar las materias de los números 10, 11, 12 y 13 sin asamblea extraordinaria (si están regulados en el reglamento de copropiedad y se trata de obras que no alteren derechos en el condominio). El inciso noveno señala que se podrán aprobar las consultas escritas realizadas conforme al artículo 17 contando con la firma de los copropietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, cuando se trate de condominios de viviendas sociales. Establece también que en estos condominios podrán ser objeto de consulta escrita los números 10, 11, 12 y 13 del citado artículo. Finalmente, el inciso décimo dispone que los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas, como el correspondiente cambio de rol de avalúo, sólo requerirán la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar, cuando la fusión sea financiada por recursos públicos y no modifique la fachada del edificio.

2.3.7 Organización de los copropietarios y habitantes de condominios de viviendas sociales para la formalización de la copropiedad y administración del condominio

Como se ha señalado precedentemente, el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria faculta a Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales que se encuentren en los territorios que les corresponden, para diversos objetos. Entre ellos, se encuentra la capacitación y apoyo para la formalización de la copropiedad y administración del condominio.

Por otra parte, el artículo 46 ter señala que la Municipalidad está obligada a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios, pudiendo celebrar convenios con instituciones públicas o privadas para ese fin. Este artículo fue incorporado a la Ley N° 19.537 por la Ley N° 20.168 (2007), con el objeto de que los municipios se involucraran con la difusión de las normas de copropiedad inmobiliaria y fomentasen la constitución de administraciones en los condominios.⁶⁵

Adicionalmente, el artículo transitorio de la Ley N° 19.537 establece en su inciso segundo que las municipalidades deben desarrollar programas de educación sobre derechos y deberes de los copropietarios; promover y asesorar su organización; y adoptar todas las medidas necesarias para que las comunidades de copropietarios de viviendas sociales puedan adecuarse a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Para ello, señala que tienen la facultad de prestar asesoría legal,

⁶⁵ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.168. Segundo Informe Comisión de Vivienda Cámara de Diputados. 71p.

técnica y contable, pudiendo también destinar recursos para el financiamiento de dichas gestiones. Lo anterior supone no sólo una facultad de los municipios, sino la obligación de educar en primer lugar, respecto de los derechos y deberes de los copropietarios de viviendas sociales, y de fomentar y asesorar la organización de los condominios.

Por otra parte, los Servicios de Vivienda y Urbanización también tienen obligaciones respecto de los condominios de viviendas sociales establecidos por el Decreto Supremo N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Estas obligaciones están referidas al deber de fiscalizar el cumplimiento del Plan de Acompañamiento Social normado en los artículos 50 y siguientes del Decreto, específicamente la formación de futuros copropietarios en la etapa de organización de la demanda, diseño y ejecución del proyecto. Junto con ello, se establece la obligación de ejecutar, en la etapa posterior de apoyo a la conformación del nuevo barrio, la formación de los nuevos copropietarios y el apoyo para la constitución de la copropiedad inmobiliaria (artículo 51 del Decreto).

2.4 Gastos comunes y fondo común de reserva

Los gastos comunes no son definidos en la Ley N° 19.537 ni en su Reglamento. José Manuel Figueroa los define como “los necesarios para la administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes, estando obligados a su pago todos los copropietarios”⁶⁶. Por su parte, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria distingue entre gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en los números 4 y 5 de su artículo 2°.

Respecto de los condominios de viviendas sociales la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece una norma especial relativa a su cobro, señalando el artículo 45 que las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, junto con las cuentas particulares de cada vivienda, los gastos comunes que proporcionalmente correspondieren a cada copropietario por concepto de consumo o reparación de dichos servicios. La contribución a estos gastos se debe determinar en el reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° (es decir, en proporción al derecho que a cada copropietario le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que se hubiese acordado una proporción diferente en el reglamento de copropiedad o asamblea de copropietarios). Adicionalmente, el artículo 45 establece que los

⁶⁶ FIGUEROA, J. M. 2013. Op. Cit., 255p.

condominios de viviendas sociales podrán celebrar convenios con la Municipalidad o con las empresas recién descritas, para el cobro de los gastos comunes.

Otro aspecto relevante referido especialmente a las viviendas sociales por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es que la formación del fondo común de reserva, que se establece en el artículo 7°, es optativo. Esto se dispuso a partir de la Ley N° 20.741 (2014), pues antes la conformación del fondo común de reserva era obligatorio para los condominios de viviendas sociales. Esta modificación se justificó en atención a que, en estos condominios, generalmente los copropietarios no disponen de recursos para generar un fondo de reserva.⁶⁷

2.5 Destinación de recursos públicos para condominios de viviendas sociales

El artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone que los Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a los condominios de viviendas sociales que se encuentren en los territorios que les corresponden, para determinados objetos establecidos en el mismo artículo, orientados al mantenimiento, mejoramiento y ampliación de unidades y/o bienes comunes; capacitación y apoyo para la formalización de la copropiedad y administración del condominio; pago de primas de seguros contra incendios y catástrofes; instalación de redes de servicios básicos; y apoyo de programas de autofinanciamiento.⁶⁸

A su vez, el artículo 41 establece que los condominios sociales podrán postular a programas estatales en las mismas condiciones que juntas de vecinos, otras organizaciones comunitarias y entidades de naturaleza similar.⁶⁹ La Ley N° 20.741 (2014) incorporó al artículo 41 la disposición de que cuando se trate de condominios que no se encuentren organizados, es decir, que no se hayan acogido formalmente al régimen de copropiedad inmobiliaria, será suficiente para la postulación a estos programas que se reúna la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio. Junto con ello, se señala que los condominios o sectores de estos podrán

⁶⁷ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.741. Informe Comisión de Vivienda Cámara de Diputados. 30p.

⁶⁸ Los objetos que pueden ser financiados por Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización fueron ampliados, incorporando la Ley N° 20.168, del año 2007, la facultad de destinar recursos en programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y administradores (art. 41 letras e, f y g). A su vez, la Ley N° 20.741, del año 2014, incorpora programas de mejoramiento o ampliación de bienes comunes o unidades del condominio y mantenimiento de bienes comunes.

⁶⁹ Disposición incorporada por la Ley N° 20.168 del año 2007. Resulta relevante no sólo por la posibilidad de postulación que entrega la ley a los condominios de viviendas sociales, sino porque también reconoce personalidad jurídica propia al condominio, al establecer su idoneidad para realizar actuaciones propias de otras personas jurídicas como las enunciadas en el artículo 41.

postular a los programas que señala el artículo 41 en sus letras a), d) y e), aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan con los requisitos del respectivo programa.

Como se verá más adelante, las principales problemáticas presentes en los condominios de viviendas sociales están vinculadas a dificultades para administrar estos conjuntos habitacionales, realizar mantenimiento a los bienes comunes y formalizar la organización de los vecinos. Las materias establecidas en el artículo 41 apuntan justamente a estos temas, por lo que la destinación de recursos para estos objetos puede generar un impacto importante en los condominios de viviendas sociales, si se realiza de manera correcta.

2.6 Exención en el pago de derechos

El artículo 46 bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que todas las actuaciones que los condominios de viviendas sociales deban efectuar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 19.537, estarán exentas del pago de derechos arancelarios correspondientes a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para hacer uso de dicho beneficio, el condominio debe acreditar la calidad de condominio de viviendas sociales mediante certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales. Junto con ello, se señala que la exigencia que la Ley establece de que en determinadas actuaciones deba intervenir un notario, se entenderá cumplida tratándose de condominios de viviendas sociales, si participa en ellas como ministro de fe un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente. Establece el mismo artículo 46 bis, que los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de eventuales gastos que implique la intervención del funcionario municipal.

El artículo 46 bis fue incorporado a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por la Ley N° 20.168 (2007). Posteriormente fue modificado por la Ley N° 20.741 (2014), permitiendo que se desempeñara como ministro de fe un funcionario municipal designado al efecto (y no necesariamente el secretario municipal) y señalando que los condominios de viviendas sociales estarán exentos de pagar los derechos municipales que pudieran devengarse por actuaciones del ministro de fe. Por otra parte, el artículo 33 establece que el Juez de Policía Local puede disponer que un funcionario de la municipalidad o del tribunal se desempeñe como ministro de fe en asambleas de copropietarios.

Respecto del procedimiento de subdivisión de condominios de viviendas sociales, el artículo 46 quáter establece que todos los derechos municipales que pudieran devengarse de las actuaciones referidas a las subdivisiones, están exentos de pago respecto.

2.7 Resolución de conflictos

Las contiendas que se susciten a partir de las materias reguladas por la Ley N° 19.537 son de competencia del Juez de Policía Local correspondiente, el cual dispone de amplias facultades para tomar las medidas que estime necesarias para dar solución a los conflictos que afecten a los copropietarios, que provengan de su condición de tales (artículo 33, letra e). No obstante lo anterior, dichas contiendas pueden también someterse al conocimiento del juez árbitro arbitrador al que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales.

Si bien la regla general es que el Juez de Policía Local tiene competencia para conocer de todos los asuntos relativos a la vida en los condominios, existe una excepción respecto del cobro de los gastos comunes, en consideración a que esto se hace conforme al procedimiento ejecutivo. Al no existir este procedimiento en los Juzgados de Policía Local, su tramitación respecto de los condominios se mantiene radicada en la justicia ordinaria.

El artículo 35 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria indica que los conflictos que surjan a partir de los aspectos regulados por esta Ley podrán ser resueltos extrajudicialmente por las municipalidades respectivas, constituyendo el acta de los acuerdos adoptados, plena prueba de los mismos.

Respecto de condominios de viviendas sociales, establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 46 ter, que las municipalidades estarán obligadas a actuar como instancia de mediación extrajudicial⁷⁰, y a brindar asesoría para la organización de los copropietarios. Para lo anterior, los municipios podrán celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Por otra parte, existe en la Región Metropolitana un programa piloto del Ministerio de Justicia orientado a la solución de conflictos vecinales y el acercamiento de las instituciones de justicia a los ciudadanos, denominado “Unidades de Justicia Vecinal”⁷¹, consistente en centros de atención a “personas de todos los niveles socioeconómicos que tengan conflictos de orden vecinal o comunitario, que residan o trabajen en las comunas donde funciona”⁷² el programa. Las Unidades de Justicia Vecinal buscan hacer más accesible la justicia a la población, a través de mecanismos alternativos de

⁷⁰ Esto supone un beneficio importante respecto de la generalidad de los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, considerando que el artículo 35 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que la mediación es facultativa de la municipalidad respectiva, mientras que respecto de los condominios de viviendas sociales, se establece como una obligación de los municipios.

⁷¹ No existe una regulación específica para las Unidades de Justicia Vecinal. El funcionamiento del programa piloto está aprobado por la Contraloría General de la República mediante dictamen N° 713 de 7 de enero de 2011.

⁷² MINISTERIO DE JUSTICIA. 2013. Informe Final Estudio Práctico de Unidades de Justicia Vecinal. [en línea] División de Control de Gestión, Enero-Agosto. < http://www.dipres.gob.cl/574/articles-141219_informe_final.pdf > [consulta: 21 de diciembre 2016]. 3p.

solución de conflictos (conciliación y mediación); derivando a otros programas o servicios sociales existentes; resolviendo litigios mediante arbitrajes; o derivando a Juzgados de Policía Local.

Si bien las Unidades de Justicia Vecinal atienden no sólo a copropietarios, los conflictos de orden vecinal coinciden en gran parte con las problemáticas propias de los condominios de viviendas sociales (y consideran particularmente los problemas de copropiedad inmobiliaria como parte de los conflictos que les corresponde abordar)⁷³, por lo que estos organismos pueden cumplir un rol muy importante en la resolución de conflictos entre copropietarios.

2.8 Subdivisión de condominios de viviendas sociales

El artículo 46 quáter de la Ley faculta a las municipalidades para subdividir condominios de viviendas sociales, según lo dispuesto en el artículo 39 de la misma. El artículo 46 quáter fue incorporado en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por la Ley N° 20.579 del año 2012, en atención al alto número de unidades que muchas veces componen los condominios de viviendas sociales, lo cual es un factor relevante que impide una adecuada organización por parte de los copropietarios. Anteriormente, la Ley N° 20.168 (2007) ya había establecido en sus artículos primero y segundo transitorios, un procedimiento especial que facultaba a las municipalidades para subdividir condominios de viviendas sociales ya existentes en conjuntos de 150 viviendas, con el objeto de posibilitar una mejor administración y organización dentro de estos condominios. Sin embargo, ese procedimiento contemplaba un plazo de tres años, por lo que el año 2010 se consideró necesario renovar tales disposiciones, no habiéndose cumplido a esa fecha los objetivos de la mencionada disposición. Para ello, se generó una moción parlamentaria, que proponía incorporar una norma que permitiera constituir sobre los bienes comunes de los condominios de viviendas sociales una copropiedad diversa, con el objeto de hacer más fácil su administración y evitar que se entorpeciese la de las viviendas.⁷⁴ Luego de haberse revisado el proyecto con indicaciones del Ejecutivo, y haberse discutido en el Parlamento, se aprobó modificar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria incorporando el

⁷³ “Se entiende por conflicto de orden vecinal aquellos que se producen entre dos o más vecinos/as que no digan relación con temas penales, laborales, ni de mediación familiar obligatoria. El listado de conflictos definidos como vecinales son: 1) Problemas de copropiedad inmobiliaria, 2) Problemas de administración de la copropiedad, 3) Gastos comunes, 4) Situaciones que afectan bienes comunes (deslindes, cierres, ampliaciones, etc.), 5) Incumplimiento de contrato. 6) Arrendamiento. 7) Servidumbres legales (demarcaciones, muros medianeros, etc.), 8) Ruidos molestos, 9) Aseo y ornato (basura), 10) Bienes comunes de uso público (plazas, multicanchas, etc.), 11) Follaje de plantas y árboles, 12) Tenencia de mascotas, 13) Conflictos de vecinos por actos de discriminación, 14) Indemnización de perjuicios, 15) Problemas de dominio de bienes, 16) Cobro de deudas de trabajos informales, préstamos, etc., 17) Partición de bienes, 18) Liquidación de sociedades colectivas, 19) Conflictos relacionados con sociedades civiles y mercantiles, y 20) Cuestiones de repartición de aguas.” MINISTERIO DE JUSTICIA. 2013. Op. Cit. 7p.

⁷⁴ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.579. Moción Parlamentaria. 5p.

artículo 46 quáter, que establece facultades permanentes para que los municipios subdividan terrenos y ciertos bienes comunes de condominios de viviendas sociales.

2.8.1 Inicio del procedimiento de subdivisión

El proceso de subdivisión puede originarse, según indica el artículo 46 quáter, de tres formas diferentes:

- a) Que los copropietarios soliciten a la Dirección de Obras Municipales respectiva la división del condominio presentando una propuesta de división, mediante un plano suscrito por profesional competente, y que esté aprobada por los copropietarios que representen, al menos, un 75% de los derechos en el condominio.
- b) Que el 10% de los copropietarios solicite a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de división que sea aprobada por el 75% de los derechos del condominio.
- c) Que la municipalidad, por su propia iniciativa, proponga un plano de división a los copropietarios, para facilitar su administración. Esta propuesta debe ser elaborada por la Dirección de Obras Municipales y requerirá la aprobación del 75% de los derechos en el condominio.

2.8.2 Acreditación de las mayorías

Las mayorías previamente señaladas, se pueden acreditar a través del acta de asamblea suscrita por los copropietarios o, en su defecto, mediante el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los copropietarios, protocolizada ante notario.

2.8.3 Resolución del Director de Obras Municipales

El Director de Obras Municipales dictará posteriormente, si procediere, una resolución disponiendo la subdivisión del condominio, la que debe inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, junto con el plano respectivo. Los cambios que se produzcan a partir de la subdivisión de los bienes del condominio, comenzarán a regir desde la fecha de la inscripción señalada.

2.8.4 Inaplicabilidad de normas urbanísticas

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los respectivos instrumentos de planificación territorial, no son aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen producto de la subdivisión de condominios de viviendas sociales.

2.8.5 *Exención de pago de derechos municipales*

Todos los derechos municipales que pudieren devengarse de las actuaciones referidas a estas subdivisiones, están exentos de pago respecto de los condominios de viviendas sociales.

2.9 Disposiciones especiales relativas al cumplimiento de normativa urbanística

En la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se pueden encontrar algunas disposiciones que facilitan o eximen del cumplimiento de ciertas normas urbanísticas a los condominios de viviendas sociales, que revisaremos a continuación.

2.9.1 *Estacionamientos*

Respecto de los estacionamientos del condominio, el artículo 8° establece que debe haber al menos uno por cada dos unidades destinadas a viviendas⁷⁵. Sin embargo, el mismo artículo establece que en casos justificados, habiendo consultado previamente a la Municipalidad correspondiente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo puede disminuir la cantidad mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, cuando se trate de proyectos asociados a transporte público o ubicados en lugares que no sean aptos para la circulación de vehículos.

2.9.2 *Inaplicabilidad del inciso 1° del artículo 9° de la Ley N° 19.537*

A los condominios de viviendas sociales no les es aplicable lo dispuesto en el inciso 1° del art. 9° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, relativo a la facultad para ubicar en otros terrenos, dentro de la misma comuna, o compensar su valor en dinero, las superficies que deban cederse para áreas verdes que resulten inferiores a 500 metros cuadrados o las superficies que deban cederse para equipamiento cualquiera sea el tamaño que resulte.

2.10 Situación de viviendas sociales y condominios de viviendas sociales existentes antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria

El artículo transitorio de la Ley N° 19.537 señala que los conjuntos de viviendas sociales preexistentes a la vigencia de dicha ley serán considerados como condominios de viviendas sociales

⁷⁵ En virtud del artículo 2.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por regla general la dotación mínima de estacionamientos de todo edificio que se construya, será fijada por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

para efectos de lo establecido en el Título IV de la Ley, cuando dentro de sus deslindes haya bienes de dominio común.

A continuación en su inciso segundo establece que las municipalidades tienen la obligación de desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, como también promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso, pudiendo para ello adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales existentes previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, estando facultadas para entregar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de solventar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de naturaleza similar.

CAPÍTULO TERCERO: DIFICULTADES EN LA APLICACIÓN DE LA LEY N° 19.537 EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

El presente trabajo plantea que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria resulta ineficaz en su aplicación en condominios de viviendas sociales en varios de los ámbitos que regula. La falta de aplicación de la normativa deriva en conjuntos habitacionales en que, al no existir norma legal que pueda ordenar la convivencia, opera la “ley del más fuerte”, prescindiendo de los derechos y deberes que el sistema jurídico ha establecido para todos los copropietarios.⁷⁶ A continuación se analizarán los principales problemas de aplicación de esta ley que se observan en los condominios de viviendas sociales regidos por la Ley N° 19.537 los que, como se expondrá, se encuentran relacionados entre sí. Esto será relevante para, más adelante, poder aproximarnos a posibles soluciones que el derecho puede otorgar respecto de estos temas.

3.1 Falta de participación de los copropietarios

La participación y organización comunitaria de los vecinos en barrios y poblaciones de diferentes tipos puede verse afectada por múltiples causas. Sin embargo, en el caso de los condominios de viviendas sociales, podemos identificar algunos factores específicos relacionados a la aplicación de la Ley N° 19.537.

3.1.1 Desconocimiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Puede resultar un impedimento importante para que exista una participación adecuada por parte de los copropietarios de los condominios de viviendas sociales, el desconocimiento sobre el contenido de la Ley N° 19.537. Este desconocimiento se extendería a los mecanismos que contempla, los derechos y deberes que consagra y cuál es la manera apropiada de organizarse y regular la vida en común en los condominios a partir de sus disposiciones. Incluso en condominios de viviendas sociales que se hayan acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria formalmente, si existe desinformación por parte de los copropietarios y sus directivas respecto de esta ley, ello puede afectar negativamente la participación que puedan tener en el devenir de sus respectivos condominios. Parte de este problema de

⁷⁶ “En relación con la organización de los copropietarios, es indispensable y a la vez difícil lograrlo, porque los copropietarios de vivienda social han instaurado una forma de vida colectiva que prescinde de los derechos y deberes que ello implica; es imprescindible porque de lo contrario, la convivencia en estos condominios pasa a ser regulada por la ley del más fuerte, con los consiguientes abusos que eso conlleva.” DE LA JARA, Ana María. 2007. Recuperación de la vida social en conjuntos de vivienda social y mejoramiento de barrios: nuestras certezas. En 1906-2006. Cien años de política de vivienda en Chile. Ediciones UNAB, Santiago. 211p.

desconocimiento de la ley ha sido diagnosticado por el legislador al momento de realizar modificaciones a la Ley N° 19.537⁷⁷ y por otros actores de la sociedad civil vinculados a la temática de la copropiedad inmobiliaria.⁷⁸

Cabe considerar que la misma Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece facultades e incluso obligaciones para determinados organismos públicos que apuntan a la educación, apoyo y asesoría en torno al régimen de copropiedad inmobiliaria. El artículo 41 de la Ley establece que los Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus territorios respectivos, para determinados objetos, entre los cuales se indican programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos. El artículo 46 ter señala que las Municipalidades estarán obligadas a proporcionar asesoría para la organización de los copropietarios, pudiendo celebrar para dicho fin convenios con instituciones públicas o privadas. El artículo transitorio de la Ley establece en su inciso segundo la obligación para las Municipalidades de desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de quienes habiten condominios de viviendas sociales, junto con promover, asesorar y apoyar su organización y progreso. Finalmente, el mismo artículo transitorio, establece la facultad para las Municipalidades de adoptar todas las medidas necesarias para que todos los condominios de viviendas sociales existentes antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, puedan adecuarse a las normas de dicho cuerpo legal. Para tal efecto, pueden prestar asesoría legal, técnica y contable, pudiendo destinar recursos para cubrir los gastos que impliquen dichas gestiones.

Como se verá más adelante en este capítulo, actualmente las Municipalidades en general muestran dificultades para dar cumplimiento a sus obligaciones en lo que respecta a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria en condominios de viviendas sociales. En razón de ello, es muy difícil esperar que los copropietarios y habitantes de estos conjuntos conozcan dicha normativa y vean incentivos para participar activamente de la vida en copropiedad.

⁷⁷ La Ley N° 20.168 modifica la Ley N° 19.537 incorporando la obligación para las municipalidades de prestar asesoría jurídica para la organización de los copropietarios. Esta modificación corresponde al año 2007, a una década de la creación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2007. Historia de la Ley N° 20.168. Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales [en línea] < <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537> > [consulta: 20 de abril 2016]. 71p.

⁷⁸ En el Seminario sobre Copropiedad Inmobiliaria realizado el año 2016 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se mencionó la necesidad de una capacitación preventiva a los copropietarios respecto de la convivencia y mantención de los condominios, especialmente en los conjuntos conformados por viviendas sociales donde el Estado interviene tardíamente. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2016. Informe Seminario Taller Modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. [en línea] <http://www.minvu.cl/opensite_20160405115121.aspx> [consulta: 22 de febrero 2017]. 17p.

3.1.2 *Predominancia de Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias*

Si bien puede resultar difícil generar participación de los vecinos en muchos barrios, poblaciones y condominios, cuando éstos se organizan lo hacen generalmente bajo la figura de Junta de Vecinos, organización comunitaria regulada por la Ley N° 19.418 del año 1995. Si miramos las comunas con mayor número de viviendas y conjuntos pertenecientes a condominios sociales en altura, podemos observar que hay una gran diferencia en los grados de formalización de Comités de Administración y Juntas de Vecinos.⁷⁹ Esto puede estar vinculado principalmente a la falta de información respecto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por parte de los copropietarios, y a la dificultad de los municipios para cumplir con sus obligaciones de asesoría y acompañamiento (aspecto que se abordará más adelante en este capítulo).

Si bien es positivo que los vecinos se organicen y utilicen la figura de las Juntas de Vecinos para obtener representación y levantar distintos proyectos, si no se promueve y facilita en paralelo la formalización de los Comités de Administración, es inevitable que muchas veces en los condominios de viviendas sociales se prescindan de éstos y de la formalización del régimen de copropiedad, suponiendo erróneamente que cualquier necesidad de la comunidad podrá ser abordada por la Junta de Vecinos o algún otro tipo de organización comunitaria. Por estos motivos, cuando existen comunidades de copropietarios dispuestas a participar y organizarse, no es de extrañar que lo hagan a través de los mecanismos establecidos por la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y otras Organizaciones Comunitarias, y no según lo dispuesto en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Resulta interesante referirse a las menciones que hace la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a las Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias, asimilando a éstas a los condominios de viviendas sociales para ciertos efectos. El artículo 44 bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece la obligación de las Municipalidades de incorporar a todos los condominios sociales de su respectiva comuna en el registro a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418. Por otra parte, el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que “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.” Lo anterior permite apreciar que la Ley N° 19.537, en determinadas situaciones,

⁷⁹ Como se expuso en el primer capítulo, de las quince municipalidades cuya situación ha sido estudiada en este trabajo, sólo nueve han informado tener registro de comités de administración en condominios de viviendas sociales, sumando en total doscientos comités. Pese a ello, al revisar los listados de organizaciones comunitarias llevados por cada una de estas municipalidades (correspondientes al registro del artículo 6° de la Ley N° 19.418), sólo se encuentran once comités de administración registrados como tales, en el total de las comunas. Por otra parte, las municipalidades estudiadas tienen registro de más de dos mil juntas de vecinos en sus comunas, lo que evidencia la fortaleza de esta figura como opción de organización comunitaria formal para los vecinos.

equipara a los condominios de viviendas sociales con las Juntas de Vecinos u otras organizaciones comunitarias. Esto permite que los copropietarios actúen, a través del Comité de Administración, como cualquier otra organización comunitaria respecto de determinadas materias; mas no permite que a través de otras organizaciones comunitarias se realicen actuaciones que sólo corresponden al Comité de Administración y asamblea de copropietarios.

3.1.3 Arrendamiento y ocupación de las viviendas por personas distintas del dueño

El artículo 20 de la Ley N° 19.537 establece en su inciso 1° que los copropietarios pueden asistir representados a las asambleas y que, de no haber designado apoderado o no asistiendo éste, se entenderá que acepta que asumirá su representación el arrendatario u ocupante que haya recibido la tenencia de su unidad. Para esto, se deberá haber establecido de tal manera en el contrato respectivo.

Resulta difícil en la práctica que los ocupantes de unidades en condominios de viviendas sociales, que no son dueños de las mismas, puedan participar de las decisiones que la asamblea de copropietarios debe tomar, siendo por lo mismo también difícil conseguir los quórum que la ley exige, considerando que pueden existir muchos arrendatarios en los condominios. Que los contratos de arriendo tengan una cláusula especial que faculte al arrendatario para representar al arrendador en las asambleas resulta algo bastante engorroso, y difícil de prever como necesario al momento de celebrar el contrato de arriendo.

3.2 Dificultad para formalizar el régimen de copropiedad y regirse por los mecanismos contemplados en la Ley N° 19.537

Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que todo condominio deberá cumplir con las normas establecidas en dicha ley y su reglamento, junto con las que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los instrumentos de planificación territorial y las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio. Cumpliéndose con todo ello, el Director de Obras Municipales deberá extender el certificado que declare al condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dejando constancia en el mismo de la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad del condominio, junto con la foja y número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Junto con lo detallado anteriormente, para que los copropietarios de un condominio puedan regirse y operar de manera adecuada bajo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es fundamental que

cuenten con un Comité de Administración legalmente constituido. El artículo 21 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que en su primera sesión, la asamblea de copropietarios deberá designar un Comité de Administración. Para la elección de dicho comité se requiere, en el caso de los condominios de viviendas sociales, de la concurrencia con voto favorable de los copropietarios que representen al menos un cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.

En general, hay diversas dificultades que se presentan en condominios de viviendas sociales para que éstos puedan acogerse formalmente al régimen de copropiedad inmobiliaria y regirse por la Ley N° 19.537, lo que hace que permanezcan obrando al margen de ésta, en muchos casos infringiéndola y prescindiendo de ella en el ejercicio de los derechos que beneficiarían su calidad de vida y la relación con los demás copropietarios. Sobre este aspecto, a los problemas de participación señalados anteriormente se suman otras causas, las que revisaremos a continuación.

3.2.1 Dificultad de los copropietarios para visibilizar la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria como una herramienta para mejorar su calidad de vida

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria puede ser mirada con recelo por parte de los copropietarios, puesto que acogerse a este régimen significa pasar de un estado en que cada uno hace lo que le parece mejor, a otro en que está normado lo que está o no autorizado, en que muchas cosas deben ser sometidas a la aprobación de una asamblea, existe una obligación de pagar periódicamente gastos comunes, y se establecen sanciones ante el incumplimiento de estas normas. La Ley de Copropiedad Inmobiliaria se puede mirar como un régimen en gran medida sancionatorio y restrictivo de la voluntad individual de cada copropietario, siendo difícil identificar a primera vista las ventajas de acogerse al mismo. La falta de interés por regirse bajo esta normativa se ve reflejada en el bajísimo número de comités de administración registrados en los listados que llevan los municipios.

3.2.2 Rol de administrador que debe ser asumido por presidente del comité de administración

En general corresponde al Administrador de un condominio llevar a cabo la mayoría de las gestiones propias de la administración. Sin embargo, en el caso de los condominios de viviendas sociales, que no disponen de recursos para pagar permanentemente un Administrador, deberá ser el Presidente del Comité de Administración quien asuma todas esas funciones, obligaciones y responsabilidades. Así lo dispone el artículo 22 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Lo anterior supone que los condominios de viviendas sociales, con el objeto de formalizar un Comité de Administración (aspecto muy relevante para poder funcionar de manera efectiva bajo la Ley

N° 19.537) necesitarán que exista algún copropietario dispuesto no sólo a presidir el Comité de Administración, sino también a cumplir el papel de Administrador del condominio. Ello constituye otro desincentivo para acogerse al régimen de copropiedad de manera efectiva, puesto que requiere de la disponibilidad de un vecino para administrar el condominio. Adicionalmente, el ejercicio de este rol puede implicar conflictos con los otros vecinos, sobre todo en condominios donde existan mayores problemas vinculados a la convivencia vecinal.

Por otra parte, el artículo 42 de la Ley establece que los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, a un administrador provisorio para los condominios de viviendas sociales, que cumpla con las funciones y obligaciones del cargo. Sin embargo, esta no es una obligación sino una facultad de los organismos públicos indicados en dicho artículo, por lo que su implementación dependerá de la voluntad y disponibilidad de recursos para llevarlo a cabo.⁸⁰ Cabe considerar además, que se trata de una medida provisoria, que no puede prolongarse de manera indefinida. El contexto de los condominios sociales implica que encontrar un administrador definitivo es algo sumamente difícil, lo cual a la vez desincentiva que los organismos facultados para ello designen un administrador provisorio, dado lo difícil que resultaría reemplazarlo luego por un administrador definitivo.

3.2.3 Condominios conformados por alto número de unidades

Actualmente, el Reglamento de la Ley N° 19.537 establece en su artículo 34 que los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades de vivienda. Esto ha sido dispuesto así considerando que en condominios de mayor volumen resulta muy difícil que haya una adecuada organización por parte de los copropietarios. Sin embargo, según la información del catastro de condominios de viviendas sociales en altura realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, gran cantidad de condominios son conjuntos de un tamaño mayor al establecido en el artículo 34,⁸¹ llegando a existir conjuntos habitacionales que superan las 1.500 unidades (pudiendo estos conjuntos estar formados por uno o más condominios). Esta situación dificulta en gran medida que los copropietarios puedan reunirse para designar un Comité de Administración, en los condominios donde esto no se ha llevado a cabo.

Para subsanar esta situación, la Ley N° 20.579 del año 2012 incorporó a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria el artículo 46 quáter, que se refiere a la subdivisión de los condominios de viviendas

⁸⁰ Como se verá más adelante, esta es una posibilidad que no ha sido utilizada de manera recurrente por las instituciones que la ley faculta para ello.

⁸¹ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. pp. 61 ss.

sociales, y señala que la Municipalidad por su propia iniciativa podrá presentar una propuesta de subdivisión a los copropietarios, la que se aprobará con el voto favorable de los copropietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Adicionalmente, el artículo transitorio de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que las municipalidades podrán tomar todas las medidas necesarias para adecuar los conjuntos de viviendas sociales preexistentes a la vigencia de dicha ley, pudiendo destinar recursos al efecto. Sin embargo, y como se expondrá más adelante en este trabajo, las municipalidades parecieran no haber realizado gestiones significativas para que los grandes condominios de viviendas sociales sean subdivididos. Esto en parte puede responder a la dificultad que supone obtener la aprobación para subdividir, por parte de los copropietarios que representen el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio, en aquellos conjuntos formados por un alto número de unidades.

3.2.4 Problemas para formalizar la copropiedad en condominios nuevos

El artículo 30 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que en los condominios nuevos, una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades, se debe convocar a asamblea de copropietarios para pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad que se inscribió inicialmente en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Esto con el objetivo de que la nueva comunidad de copropietarios pueda determinar las normas que los regirán en el condominio, y no queden sometidos a las disposiciones determinadas por la persona natural o jurídica que era propietaria inicialmente de la totalidad del condominio. Por otra parte, el artículo 21 de la Ley señala que en su primera sesión, la asamblea de copropietarios deberá designar al Comité de Administración. Ambas cosas son fundamentales para dar inicio a la vida en copropiedad en un condominio de manera adecuada.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, puede darse la dificultad de que a los habitantes de las unidades no se les transfiera el dominio de las mismas hasta meses o incluso años después de haberlas recibido materialmente. Esto se debe a que los Servicios de Vivienda y Urbanización pueden hacer entrega de los condominios de viviendas sociales una vez que la Dirección de Obras Municipales respectiva haya otorgado la recepción definitiva de las obras.⁸² Si se hace entrega material de las viviendas en este punto, restarán aún varios trámites previos a la suscripción de las escrituras que constituyen el título para la adquisición del dominio de las viviendas. Esto hará que los beneficiarios de los subsidios habitacionales, que serán en el futuro los copropietarios del

⁸² Tal como establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N°458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo) en su artículo 145, para que una obra sea habitada debe contar con recepción definitiva parcial o total.

correspondiente condominio, vean demorada la adquisición del dominio de las viviendas que estarán habitando.⁸³

Lo anteriormente descrito puede implicar que pasen meses o incluso años antes de que los copropietarios puedan organizarse y designar un Comité de Administración, por no ser dueños de las respectivas unidades.

3.3 Uso inadecuado de los bienes comunes del condominio y dificultades de mantención

A partir de los datos sobre condominios de viviendas sociales en altura entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es posible ver que un 45% de estos conjuntos presenta tomas de terreno o apropiación de áreas comunes en los primeros niveles, en un 32% existen ampliaciones irregulares de las viviendas, en un 32% hay presencia de micro basurales al interior del condominio, un 29% presenta sitios eriazos y en un 3% hay presencia de campamentos o viviendas precarias.⁸⁴ Junto con ello, el 69% de los condominios de viviendas sociales en altura que cuentan con algún tipo de infraestructura, equipamiento o mobiliario urbano, tiene una mantención calificada como mala, mientras sólo el 1% se mantiene en condiciones consideradas como buenas.⁸⁵

Lo anterior da cuenta de situaciones en que no se respeta ni se aplica la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En primer lugar, el artículo 13 de la Ley establece que las construcciones en bienes comunes, formas de aprovechamiento y cambios de su destino, deberán sujetarse a lo que determine el reglamento de copropiedad o, en su defecto, la asamblea de copropietarios (cumpliendo siempre con la normativa asociada). A su vez, el artículo 14 ter señala que las solicitudes que se tramiten ante la Dirección de Obras Municipales deberán realizarse conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Junto con lo anterior, se debe considerar que las tomas de terreno y apropiación de áreas comunes, las ampliaciones irregulares, y la construcción de viviendas precarias al interior de los conjuntos, infringen lo dispuesto en los números 10, 11, 12 y 13 del artículo 17 de la Ley, tratándose de materias que deben ser aprobadas en asamblea extraordinaria con el voto favorable de los

⁸³ Algunos ejemplos de esta situación son los que se presentan en noticias de comunidades de Alto Hospicio, San Pedro de Atacama, Calama y Antofagasta, en los siguientes vínculos: http://www.minvu.cl/opensite_det_20140901163923.aspx; <http://www.region2.cl/entregaron-103-titulos-de-dominio-de-viviendas-sociales-en-san-pedro-de-atacama/>; <http://www.elnortero.cl/noticia/sociedad/36-familias-antofagastinas-recipientes-los-titulos-de-dominio-de-sus-viviendas>; <http://loanoticias.cl/102-familias-recibiran-titulos-de-dominio-y-subsidios-para-mejoramientos-de-viviendas/>.

⁸⁴ MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. 146p.

⁸⁵ *Ibíd.* 142p.

copropietarios que representen a lo menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En este artículo se establece que serán materia de asamblea extraordinaria el cambio de destino de las unidades del condominio (numeral 10); la constitución de 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 (numeral 11); obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades (numeral 12); y construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso aquellos asignados en uso y goce exclusivos (numeral 13).

Por otra parte, temas como el manejo de la basura y mantención de bienes comunes (equipamiento, áreas verdes e infraestructura comunitaria), debiesen ser parte de las materias reguladas por el reglamento de copropiedad del condominio, como está establecido en el artículo 28 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en sus letras e) y f).

3.4 Dificultades que pueden presentar organismos públicos para cumplir correctamente con sus obligaciones y funciones

Hemos revisado anteriormente en este trabajo las diferentes atribuciones y obligaciones que tienen diversos organismos públicos, pertenecientes al aparato estatal, respecto de los condominios de viviendas sociales. A continuación revisaremos determinados aspectos en que algunas de estas instituciones actualmente muestran dificultades para cumplir a cabalidad con sus deberes legales, o no están haciendo uso de las prerrogativas que la ley les entrega para llevar a cabo una mejor labor respecto de los condominios sociales.⁸⁶

3.4.1 Municipalidades

- i. Facultad para destinar recursos públicos a condominios de viviendas sociales.

A través del mecanismo establecido en la Ley N° 20.285 sobre Derecho de Acceso a la Información Pública, se solicitó a las quince municipalidades del país en que existe mayor cantidad de viviendas y conjuntos habitacionales pertenecientes a condominios de viviendas sociales en altura⁸⁷, información respecto de la facultad para destinar recursos a condominios sociales para los efectos de lo indicado en el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria⁸⁸. Menos de la mitad de estos municipios entregó información señalando haber

⁸⁶ Para obtener parte importante de los datos que se expondrán en este apartado se solicitó a diversos organismos públicos información a través del mecanismo establecido en la Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública.

⁸⁷ Según información de catastro de condominios sociales en altura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

⁸⁸ Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

asignado recursos a condominios; el resto señaló no haberlo hecho o simplemente no entregó la información requerida.⁸⁹

ii. Obligación de municipios de mantener registro de condominios en apartado especial.

En el marco de la solicitud de información pública antes detallada, realizada a quince municipios, se solicitó a estos el listado de condominios de viviendas sociales de cada comuna, registrados en virtud de lo señalado por el artículo 44 bis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, el artículo 6° de la Ley N° 19.418 y el artículo 20 letra d) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades. De las municipalidades consultadas, sólo cinco respondieron entregando información a partir de un registro llevado según lo que exigen los artículos señalados; el resto indicó no tener registro, dio información incompleta o no entregó la información requerida.⁹⁰ Por otra parte, como vimos anteriormente en este trabajo, este registro pareciera no estar actualizado, si consideramos que sólo hay once comités de administración que figuran como tales en los registros de organizaciones comunitarias de los municipios. Esto dista bastante de los doscientos comités de administración de condominios de viviendas sociales que las mismas municipalidades declararon como constituidos en sus comunas.⁹¹ El bajo nivel de cumplimiento de esta obligación es muy grave, si se considera que es necesario que las municipalidades cuenten con un registro actualizado de los condominios de viviendas sociales y los comités de administración, para cumplir con el resto de funciones que establece al respecto la Ley N° 19.537.

iii. Facultad para designar un administrador provisorio.

Se solicitó a los municipios el listado de condominios a los que se ha designado un administrador provisorio en virtud de lo señalado en el artículo 42 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria⁹². Sólo dos municipalidades respondieron haber asignado administradores provisorios a condominios de viviendas sociales; mientras que el resto en su mayoría no entregó o indicó no tener información al respecto.⁹³

⁸⁹ Siete municipalidades respondieron que han asignado recursos a copropiedades; cuatro respondieron no haber asignado presupuesto para condominios sociales; tres no entregaron información o respondieron no poseerla; y una municipalidad no respondió a la solicitud de transparencia.

⁹⁰ Cinco municipalidades respondieron entregando información de registro según lo establecido en el artículo 44 bis; seis no entregaron información o respondieron no poseerla; dos señalaron no tener registro; una entregó información incompleta; y una municipalidad no respondió a la solicitud de transparencia.

⁹¹ Información desarrollada en el Capítulo Primero de este trabajo.

⁹² Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

⁹³ Dos municipalidades señalaron haber designado un administrador provisorio en condominios de viviendas sociales; ocho no entregaron información o respondieron no poseerla; cuatro señalaron que no han designado administradores provisorios; y una municipalidad no respondió a la solicitud de transparencia.

iv. Obligación de prestar asesoría para la organización de copropietarios.

Se solicitó a las municipalidades anteriormente mencionadas información respecto de proyectos e iniciativas impulsadas en cumplimiento de la obligación de prestar asesoría para la organización de los copropietarios, establecida en artículo 46 ter de la Ley N° 19.537.⁹⁴ De las quince municipalidades consultadas, ocho respondieron con información relativa a un trabajo permanente de asesoría en materias de copropiedad inmobiliaria para condominios de viviendas sociales.⁹⁵

v. Subdivisión de condominios de viviendas sociales.

A las municipalidades previamente indicadas se requirió también información relativa a subdivisiones de condominios de viviendas sociales realizadas desde el año 2014 hasta julio de 2016, en virtud de lo establecido en artículo 46 quáter de la Ley N° 19.537. Sólo dos de las quince municipalidades respondieron con información respecto de subdivisiones en condominios de viviendas sociales comprendidas en ese período.⁹⁶ Como señala el artículo 46 quáter, la subdivisión puede ser propuesta por los copropietarios o facultativamente por la Dirección de Obras Municipales.

vi. Celebración de convenios para el cobro de gastos comunes.

Se solicitó también a los mencionados municipios información respecto de convenios celebrados con condominios de viviendas sociales para el cobro de gastos comunes, en virtud de lo señalado en el artículo 45 de la ley 19.537. Ninguno de los municipios respondió afirmativamente respecto de la celebración de convenios de esta índole.⁹⁷

Como se puede observar, el panorama respecto del cumplimiento de obligaciones y uso de atribuciones consagradas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por parte de los municipios consultados, es en general bastante desalentador. Son pocas las municipalidades que llevan a cabo un trabajo efectivo en este sentido, y no hay actualmente ninguna institución del aparato estatal que fiscalice el grado de cumplimiento que aquellas le dan a la Ley N° 19.537. Siendo las municipalidades

⁹⁴ Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

⁹⁵ Ocho municipalidades entregaron información relativa a labores permanentes de asesoría a condominios de viviendas sociales en materia de copropiedad inmobiliaria; tres informaron de proyectos o iniciativas puntuales vinculadas a la copropiedad inmobiliaria; tres no entregaron información o señalaron no contar con ella; y una municipalidad no dio respuesta a la solicitud de información pública.

⁹⁶ Dos municipalidades entregaron información sobre alguna subdivisión en sus comunas; doce no respondieron, indicaron no tener información al respecto o que no existen subdivisiones en sus comunas; y una municipalidad no dio respuesta a la solicitud información pública.

⁹⁷ Siete municipalidades declaran no tener convenios con condominios sociales para el cobro de gastos comunes; seis no entregan información o señalan no tenerla; una declara que no es responsabilidad de la municipalidad el cobro de gastos comunes; y una no da respuesta a la solicitud de información pública.

el principal órgano llamado a entregar herramientas y potenciar tanto el conocimiento como aplicación de esta ley en los condominios de viviendas sociales, resulta muy grave que no se esté llevando a cabo un trabajo más completo y sistemático al respecto.

3.4.2 *Gobiernos Regionales*

- i. Facultad para destinar recursos públicos a condominios de viviendas sociales.

A través del mecanismo establecido en la Ley N° 20.285 sobre Derecho de Acceso a la Información Pública, se solicitó a cuatro Gobiernos Regionales⁹⁸ información respecto de la facultad para destinar recursos a condominios de viviendas sociales para los efectos de lo indicado en el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.⁹⁹ Al responder, ninguno de los Gobiernos Regionales expresó tener información respecto de proyectos financiados según lo establecido por el artículo 41.

- ii. Facultad para designar un administrador provisorio.

En el marco de la misma solicitud de información, se pidió a los Gobiernos Regionales el listado de condominios a los que se ha designado un administrador provisorio en virtud de la facultad establecida en el artículo 42 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria¹⁰⁰. Ninguno de ellos tiene registro de haber realizado designación de administraciones provisorias en condominios de viviendas sociales.

La Ley N° 19.537 menciona de manera muy puntual a los Gobierno Regionales, limitándose a las disposiciones recién revisadas. A partir de la información obtenida, se hace patente que actualmente los Gobiernos Regionales no cumplen ninguna función particularmente dirigida a los condominios de viviendas sociales en el marco de las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

3.4.3 *Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)*

- i. Facultad para destinar recursos públicos a condominios de viviendas sociales.

A través del mecanismo establecido en la Ley N° 20.285 sobre Derecho de Acceso a la Información Pública, se solicitó a cuatro Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)¹⁰¹

⁹⁸ Se eligió a los cuatro Gobiernos Regionales correspondientes a las regiones a las que pertenecen las quince comunas del país en que existe mayor cantidad de conjuntos habitacionales y viviendas pertenecientes a condominios de viviendas sociales en altura (regiones de Arica y Parinacota, Valparaíso, Metropolitana y del Libertador Bernardo O'Higgins), según el catastro de condominios de viviendas sociales en altura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

⁹⁹ Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

¹⁰⁰ Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

¹⁰¹ Se eligió a los cuatro SERVIU regionales correspondientes a las regiones a las que pertenecen las quince comunas del país en que existe mayor cantidad de conjuntos habitacionales y viviendas pertenecientes a condominios de viviendas sociales en

información respecto de la facultad para destinar recursos a condominios de viviendas sociales para los efectos de lo indicado en el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.¹⁰² Tres SERVIU regionales informaron haber destinado recursos a condominios de viviendas sociales en virtud de lo señalado por el artículo 41, mientras uno declaró no tener registros al respecto.

ii. Facultad para designar un administrador provisorio.

Se solicitó también a los SERVIU mencionados, el listado de condominios a los que se ha designado un administrador provisorio en virtud de la facultad establecida en el artículo 42 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria¹⁰³. Dos de ellos entregan información respecto de designación de administradores provisorios (diecisiete en total). Sin embargo, en cinco de ellos se nombra como administradores provisorios a las mismas directivas de grupos organizados que habitan las viviendas de los condominios.

iii. Acompañamiento social establecido en el artículo 51 n° 2.b.2 del DS N° 49 (V. y U.) que reglamenta el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, específicamente respecto de la obligación de apoyar la constitución de la copropiedad inmobiliaria y el estado de avance de dichos condominios en la constitución de la copropiedad a la fecha.¹⁰⁴

Se solicitó a los SERVIU mencionados anteriormente información respecto del cumplimiento de esta obligación. Ninguno de ellos respondió haberle dado cumplimiento. Sin embargo, esto se debe principalmente a que la disposición que establece dicha obligación, fue incorporada por una modificación al DS N° 49 realizada el año 2015 mediante el DS N° 105 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esto implica que aún hay muy pocos proyectos entregados en etapa de conformación del nuevo barrio, momento en que los SERVIU deben cumplir con el apoyo a la constitución de la copropiedad inmobiliaria.

A partir de la información obtenida, podemos ver que los SERVIU consultados cumplen de manera parcial con las funciones que la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria les entrega en materia de condominios de viviendas sociales. Sin embargo, será especialmente importante observar en el futuro cómo dan cumplimiento a la obligación de acompañamiento establecido en el artículo 52 del DS N° 49 (V. y U.), puesto que ello podría marcar un punto de partida muy distinto para los futuros condominios de viviendas sociales, si los resultados de dicho acompañamiento comprenden dentro del proceso la

altura (regiones de Arica y Parinacota, Valparaíso, Metropolitana y del Libertador Bernardo O'Higgins), según el catastro de condominios de viviendas sociales en altura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

¹⁰² Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

¹⁰³ Período considerado a partir del año 2014 hasta el mes de julio de 2016.

¹⁰⁴ Información solicitada durante el mes de julio de 2016.

educación efectiva de los copropietarios respecto de la Ley N° 19.537 y la constitución formal de comités de administración para los condominios que cada SERVIU entregue.

3.4.4 *Juzgado de Policía Local*

Actualmente, quien debe conocer de los conflictos que surjan a partir de las materias contempladas en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria es el Juez de Policía Local. Sin embargo, estos tribunales enfocan sus esfuerzos mayoritariamente en causas de tránsito,¹⁰⁵ no pudiendo conocer de todos los asuntos que le corresponden,¹⁰⁶ entre ellos los vinculados a la copropiedad inmobiliaria. En el mismo sentido se ha manifestado la Corte Suprema, reconociendo las dificultades que han tenido los Juzgados de Policía Local para atender con rapidez y eficiencia los problemas cotidianos de la población, al tener que especializarse en materias de tránsito.¹⁰⁷

Lo anterior se ve acentuado en las poblaciones más pobres, entre las cuales se encuentran generalmente los condominios de viviendas sociales, en las que la percepción mayoritaria de los vecinos es que la justicia a la que tienen acceso es de mala calidad, junto con existir un alto grado de desinformación respecto de sus derechos e instituciones a las que acudir ante posibles conflictos.¹⁰⁸ A partir de un estudio realizado por el Ministerio de Justicia, en que se encuestó a vecinos de diversas comunas de Santiago, es posible apreciar que un 56% considera las labores realizadas por los Juzgados de Policía Local como “nada y poco efectivas”.¹⁰⁹

3.4.5 *Unidades de Justicia Vecinal*

A partir del diagnóstico que se realizó sobre el desempeño de los Juzgados de Policía Local, es que se implementó en la Región Metropolitana el programa piloto de Unidades de Justicia Vecinal. Los resultados que se han podido obtener de este piloto indican que estas unidades han entregado mecanismos de solución de conflictos a vecinos que antes no tenían alternativas reales a disposición,

¹⁰⁵ PROYECTO PERTINENCIA y posibilidad de implementar juzgados vecinales en Chile. 2007. Carlos Frontaura “et al”. En: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE. Camino al Bicentenario. Propuestas para Chile. [en línea] <https://www.google.cl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj_n-rLmfTRAhWGI5AKHW0WAFYQFggeMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.bcn.cl%2Fobtienearchivo%3Fid%3Ddocumento%2F10221.1%2F27111%2F18%2FCamino%2520al%2520Bicentenario.%2520Propuestas%2520para%2520Chile%25202007.pdf&usg=AFQjCNHVFwyGorSSCgplseJ_R1EpOS0gww&sig2=4mVSL6wD68ylK7CNDY94jg> [consulta: 4 de noviembre 2016]. 92p.

¹⁰⁶ *Ibíd.* 77p.

¹⁰⁷ MINISTERIO DE JUSTICIA. 2013. Op. Cit. 9p.

¹⁰⁸ PROYECTO PERTINENCIA y posibilidad de implementar juzgados vecinales en Chile. 2007. Carlos Frontaura “et al”. 88p.

¹⁰⁹ MINISTERIO DE JUSTICIA. 2013. Op. Cit. 15p.

utilizando mayoritariamente medios alternativos de solución de conflictos, con tiempos acotados y una percepción muy positiva por parte de los usuarios.¹¹⁰

Sin embargo, su mayor limitante es que cerca de la mitad de los casos no logran alcanzar un resultado positivo, principalmente a causa de la deserción de alguna de las partes. Esto responde a las dificultades para obtener la comparecencia de los requeridos, al no tener medios compulsivos para hacerlo.¹¹¹ Por otra parte, el hecho de que las Unidades de Justicia Vecinal no posean un proceso judicial capaz de generar resoluciones o acuerdos ejecutables, y no sólo según el grado de compromiso de las partes, dificulta lograr un nivel de cumplimiento elevado.¹¹²

Finalmente, cabe recordar que este es un programa piloto, que opera en sólo dieciséis comunas y, según información entregada por el Ministerio de Justicia, no contempla ampliar su cobertura en un futuro próximo.¹¹³

¹¹⁰ RIEGO, C. y LILLO R. 2014. Las Unidades de Justicia Vecinal en Chile y sus modelos en la experiencia de los Estados Unidos de Norteamérica. [en línea] Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, no. 43, diciembre. < <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512014000200010> > [consulta: 19 de noviembre 2016]. pp. 19 ss.

¹¹¹ RIEGO, C. y LILLO R. 2014. Op. Cit. 18p.

¹¹² *Ibíd.*

¹¹³ Información entregada por el Ministerio de Justicia con fecha 2 de diciembre de 2016, a partir de solicitud de información pública N° AK001T-0001 084.

CAPÍTULO CUARTO: PROPUESTAS PARA DAR MAYOR EFICACIA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

Se han revisado en este trabajo las distintas problemáticas que se dan en los condominios de viviendas sociales, que derivan en una aplicación ineficaz de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en varios aspectos para estos conjuntos. A continuación, se identificarán posibles soluciones a estos problemas, desde una perspectiva jurídica. Para ello, se abordará desde dos ámbitos la actual legislación. Por una parte, se revisarán posibles alternativas que entreguen a las asambleas de copropietarios mayores atribuciones y facilidades para organizarse adecuadamente y vivir en copropiedad. Por otro lado, se plantearán propuestas para que los organismos públicos puedan ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones de mejor manera. Respecto de ambos ámbitos, se identificarán aspectos fuertes de la Ley que deben mantenerse en el tiempo, como elementos que deben ser modificados o incorporados en la normativa.

4.1 Facilitación de procedimientos para la administración de condominios y fortalecimiento de la organización de los copropietarios

Desde su creación, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria ha ido evolucionando respecto de las normas enfocadas en la administración de los condominios de viviendas sociales. Esto se ha concretado entregando mayor flexibilidad en los quórum para constituir asambleas y adoptar decisiones, permitiendo subadministraciones por bloques, permitiendo que los condominios postulen a programas estatales como las demás organizaciones comunitarias reconocidas por la ley y dando como beneficio la exención del pago de derechos en la realización de ciertos trámites, entre otros. Por otra parte, es positiva la incorporación de un capítulo exclusivo para la regulación y administración de condominios de viviendas sociales en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, atendiendo a la necesidad de darles un tratamiento especial en ciertos temas, entendiendo que su contexto no es el mismo que enfrentan otros condominios. Al mismo tiempo, es acertado también que no se trate de una regulación contenida en un cuerpo legal diferente, puesto que tanto los copropietarios de condominios de viviendas sociales como los que pertenezcan a otros condominios, deben regirse por normas generales de copropiedad inmobiliaria al ser titulares de derechos sobre sus viviendas y los bienes comunes de sus respectivos condominios.

En los precedentes capítulos de este trabajo, se han expuesto factores que inciden en una baja proactividad y participación por parte de los copropietarios de condominios de viviendas sociales

respecto del mantenimiento y administración del condominio, como en la toma de decisiones y levantamiento de proyectos que puedan mejorar la calidad de vida en sus barrios. A continuación, se presentan propuestas que pueden facilitar y simplificar la participación de los vecinos, la mantención efectiva de los bienes comunes de los condominios y mejores posibilidades de acceder a los programas que actualmente el Estado pone a disposición de estos conjuntos. Junto con ello, se buscará dar a la figura de la asamblea de copropietarios y el Comité de Administración una robustez jurídica mayor en cuanto a sus facultades, de manera tal que permitan a los copropietarios acceder a vías efectivas de representación en la administración del condominio y el desarrollo de sus barrios.

4.1.1 Representación del dueño de la unidad por parte del arrendatario u ocupante de la vivienda

Como se expuso en el tercer capítulo de este trabajo, la ocupación de las viviendas de un condominio por parte de personas distintas del dueño de la misma, puede incidir en una baja participación por parte de los copropietarios. Esto porque quien ocupa una vivienda a título de arrendatario o mero tenedor, no está legalmente facultado para participar de la asamblea de copropietarios o no tiene interés en ella. La excepción a esto está dada por el artículo 20 de la Ley N° 19.537, que establece en su inciso 1° que los copropietarios pueden ser representados en las asambleas por el arrendatario u ocupante que haya recibido la tenencia de la unidad, siempre y cuando se haya establecido de tal manera en el contrato respectivo. Como se indicó anteriormente, resulta difícil que se prevea al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, u otro en que se entregue la tenencia de la unidad, la necesidad de entregar la representación al ocupante de la misma para participar en la asamblea de copropietarios.

Si en un condominio existe un alto número de arrendatarios u ocupantes de unidades que no estén facultados para representar al dueño, y éste no participa activamente de las asambleas de copropietarios, se pueden generar dificultades para reunir los quórum que la ley exige para la toma de decisiones en el condominio. Junto con eso, se estará excluyendo a parte importante de los vecinos de la posibilidad de participar de las decisiones que regulan la vida cotidiana en el condominio. Para evitar estas dificultades, una posible solución sería entregar de pleno derecho a los arrendatarios u ocupantes la representación del dueño de la unidad ante la asamblea de copropietarios. Para otorgar protección a los derechos del dueño de la unidad, esta representación legal podría excluir aspectos que impliquen facultades de disposición sobre los bienes, que sean indicados expresamente en la ley. Junto con ello, se podría disponer que el dueño prefiera al arrendatario en caso de que desee participar de las asambleas de copropietarios.

4.1.2 Eliminación de materias privativas de asambleas extraordinarias

El artículo 17 de la Ley N° 19.537 establece ciertas materias que sólo pueden ser tratadas por los copropietarios en asambleas extraordinarias. Esto podría justificarse considerando que en la generalidad de los condominios, las asambleas ordinarias requieren quórum de constitución y aprobación de decisiones menores a los requeridos en asambleas extraordinarias, lo que justificaría reservar determinadas materias para aquellas asambleas en que deba contarse con una mayor cantidad de voluntades sobre los derechos del condominio.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, tanto para constituirse como para la toma de decisiones, las asambleas ordinarias y extraordinarias requieren de un mismo quórum, correspondiente al cincuenta por ciento de los derechos en el condominio (como mínimo). Considerando esto, y buscando facilitar la toma de decisiones en estos conjuntos, se podría eliminar para los condominios de viviendas sociales la distinción entre materias privativas y no privativas de asambleas extraordinarias.

4.1.3 Subdivisión de condominios compuestos por un alto número de unidades

Parte importante de las dificultades que pueden presentarse al momento de intentar subdividir un condominio de viviendas sociales, está dado por el quórum que exige el artículo 46 quáter para aprobar este procedimiento, equivalente al 75% de los derechos en el condominio. Es de esperar que sea difícil conseguir esta aprobación en un condominio que esté compuesto por un alto número de unidades, pudiendo llegar a comprender cientos de viviendas. Lo anterior resulta especialmente complejo, considerando que es justamente respecto de este tipo de conjuntos que el legislador ha buscado facilitar su subdivisión.

Para poder afrontar este problema, sería positivo que el artículo 46 quáter contemplara la posibilidad de que uno o más bloques contiguos de viviendas pertenecientes a un condominio de viviendas sociales, pudiesen solicitar unilateralmente a la Dirección de Obras Municipales su subdivisión respecto del resto del condominio. Esto requeriría la aprobación de la totalidad de los copropietarios comprendidos en el conjunto de viviendas a subdividir. Junto con ello, sería necesario que la misma Dirección de Obras Municipales determinara la forma de proceder respecto de los bienes comunes del condominio que se encontraren en los lotes correspondientes a los copropietarios que han solicitado la subdivisión; como también aquellos ubicados en otro sector del condominio que estos copropietarios podrían requerir en su uso (como podría ser una sede social).

4.1.4 Facultad para transferir determinados bienes comunes al Estado

El artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Decreto N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo) establece que para cualquier urbanización de terrenos se deben ceder gratuitamente al Estado determinadas superficies según lo que determine la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones. Esto con el objeto de que se pueda disponer de terrenos para circulación, áreas verdes, equipamiento y desarrollo de actividades deportivas y recreativas. Por otra parte, el artículo 135 de la misma ley establece que los terrenos cedidos para equipamiento en conformidad al artículo 70, pasarán al dominio municipal. Señala también que se considerarán incorporados al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto.

En relación a lo anterior, la Ley N° 20.841 del año 2015, interpreta el inciso primero del artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Indica que, respecto de la aplicación en condominios de los artículos 70 y 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que han de incorporarse al dominio nacional de uso público serán sólo los que estén considerados en el plan regulador respectivo. Los demás espacios que, aplicando lo dispuesto por el artículo 70, debieren normalmente pasar a ser de dominio nacional de uso público, se mantendrán como bienes comunes de propiedad de la comunidad de copropietarios respectiva.

Como se ha expuesto anteriormente en el presente trabajo, un importante problema que afecta a condominios de viviendas sociales es la dificultad para mantener en buenas condiciones los bienes comunes. Esto responde en gran parte al costo económico que ello implica. Junto con ello, una de las razones por las que el régimen de copropiedad inmobiliaria puede ser visto con malos ojos por los vecinos de condominios de viviendas sociales, es la obligación de pagar gastos comunes (considerando que generalmente se trata de familias que no cuentan con suficientes recursos para ello). Actualmente el artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite a Municipalidades, Servicios de Vivienda y Urbanización y Gobiernos Regionales asignar recursos a los condominios de viviendas sociales para la mantención de bienes comunes. Sin embargo, como se ha expuesto anteriormente, esto es algo que no sucede de manera sistemática ni planificada de manera integral, en gran parte porque constituye una facultad y no una obligación para dichas instituciones.

Considerando lo anterior, sería favorable que la Ley N° 19.537 estableciera la posibilidad de que los copropietarios de condominios de viviendas sociales estén facultados para traspasar al Estado aquellas avenidas, calles, áreas verdes, equipamientos y espacios que estimen convenientes. Esto implicaría que las áreas verdes y equipamientos pasarían a ser mantenidos y administrados por la

Municipalidad respectiva; y las calles y avenidas pasarán a ser bienes nacionales de uso público. La alternativa planteada permite asegurar una mantención adecuada de dichos bienes, y al mismo tiempo reducir los gastos comunes que podría tener la comunidad de copropietarios.

Para nuevos condominios de viviendas sociales, esta alternativa podría ser considerada y elegida por los comités de vivienda respectivos al momento del diseño de los proyectos habitacionales. Con esto, no sería necesario esperar a que las viviendas hayan sido entregadas y se hubiese formalizado el régimen de copropiedad.

Una desventaja de esta propuesta es el mayor gasto fiscal que implica el mantenimiento de calles, avenidas, equipamientos y áreas verdes que los condominios podrían eventualmente traspasar al Estado. Sin embargo, se ha hecho evidente que los copropietarios de muchos de estos conjuntos no son capaces de solventar esos gastos. Para aminorar ese costo para el Estado, se podría poner una limitación para esta facultad de los condominios, limitándose a aquellos conformados por familias o sectores que cumplan con determinados requisitos vinculados a su nivel de vulnerabilidad. Otra desventaja es el hecho de que los copropietarios ya no serían dueños de los bienes antes señalados, lo que supone tener que dar acceso a personas ajenas al condominio a los mismos. Sin embargo, al ser una facultad para la comunidad de copropietarios hacer uso de este beneficio, podrán ser ellos los que determinen si están dispuestos a perder el dominio sobre dichos bienes para asegurar su correcto mantenimiento.

4.1.5 Postulación a programas por bloques de unidades

El artículo 41 de la Ley N° 19.537 permite a los condominios de viviendas sociales postular a recursos y programas estatales para diversos objetos. Para facilitar la posibilidad de postular, el mismo artículo señala que en condominios que no estén organizados, bastará para la postulación la firma de los copropietarios que representen al menos la mitad de los derechos en el condominio. Por otro lado, respecto de determinadas materias, se permite la postulación a programas incluso cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan con los requisitos de éstos.

Sin embargo, respecto de condominios conformados por una gran cantidad de unidades, es muy difícil que se reúnan los quórum necesarios para llevar a cabo estas postulaciones (la mitad de los derechos en el condominio). Es por esto que, respecto de programas o beneficios que afecten a un número determinado de copropietarios, se podría exigir el mismo quórum proporcional correspondiente a la mitad de los derechos de las unidades que se verán beneficiadas por dicha postulación. Esto permitiría llevar a cabo postulaciones por sectores o bloques de un condominio, con

mayores posibilidades de organizarse y alcanzar los quórum, en lugar de considerarlos en relación a la totalidad de unidades y derechos del condominio completo.

Respecto de este tema, es muy relevante que los municipios cumplan con la obligación de llevar un registro de los condominios de viviendas sociales de su comuna y el número de unidades de los mismos, para poder corroborar el cumplimiento de quórum al momento de postular a los programas que correspondan.

4.1.6 Mayores atribuciones para la asamblea de copropietarios y el comité de administración

Una de las dificultades para que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria pueda aplicarse de manera efectiva en condominios de viviendas sociales, es la predominancia de las juntas de vecinos como forma de organización formal en los mismos conjuntos que han de organizarse también bajo la figura de un comité de administración. A partir de las modificaciones que ha tenido la Ley N° 19.537 el legislador ha avanzado en este problema, permitiendo que los condominios de viviendas sociales puedan optar a ciertos beneficios y sean considerados como otras organizaciones comunitarias. Esto se observa en lo que dispone el artículo 41 de la Ley, entregando la facultad a Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanización, de destinar recursos a condominios de viviendas sociales para determinados objetos, y estableciendo que “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.” Como hemos señalado anteriormente, esta disposición reconoce personalidad jurídica a la comunidad de copropietarios, representados a través del comité de administración. A esto se suma lo dispuesto en el artículo 44 bis, que establece que “las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.” Esta disposición asimila a los condominios sociales con otras organizaciones comunitarias, reconociéndolos como tales. A partir de lo anterior, podemos afirmar que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria reconoce a las comunidades de copropietarios de condominios de viviendas sociales, organizados bajo la figura del comité de administración, como una organización comunitaria con personalidad jurídica propia.

Sin embargo, la comunidad de copropietarios es una organización comunitaria que encuentra limitaciones al compararse con una junta de vecinos, que posee funciones y atribuciones más

amplias.¹¹⁴ A su vez, el comité de administración y la asamblea de copropietarios poseen funciones y facultades relativas a la conservación y administración del condominio que una junta de vecinos no tiene. No es fácil evitar la necesidad de tener dos tipos de organizaciones comunitarias territoriales, que comparten algunas funciones y difieren en otras, y además coinciden en un mismo territorio geográfico (muchas veces mermando la participación de vecinos en una u otra organización). Una posibilidad sería validar en ciertos casos a las comunidades de copropietarios organizados formalmente bajo la figura de un comité de administración entregándoles las mismas facultades de una junta de vecinos, existiendo una sola organización que cumpla ambos roles en el territorio correspondiente a un condominio. Para esto, sería necesario que el condominio que pretenda organizarse bajo ambas figuras en una sola organización comunitaria cuente con la voluntad conforme del número de vecinos proporcional correspondiente al tamaño de su comuna, según establece el artículo 40 de la Ley N° 19.418. Este artículo indica que para constituir una junta de vecinos, se requerirá de un determinado número de vecinos residentes en la unidad vecinal respectiva, proporcional al número de habitantes de la comuna. Así, en comunas o agrupaciones de comunas de hasta diez mil habitantes, se requerirá de al menos cincuenta vecinos; en las comunas o agrupaciones de comunas de más de diez mil habitantes, se requerirá al menos de cien vecinos; en las comunas o agrupaciones de comunas de treinta mil a cien mil habitantes, se requerirá de la voluntad de ciento cincuenta vecinos; y en las comunas o agrupaciones de comunas de más de cien mil habitantes, se requerirá de la voluntad de doscientos vecinos.

En el caso de condominios que no cuenten con la cantidad de vecinos conforme para validar el comité de administración con las mismas facultades que una junta de vecinos, deberán operar sólo bajo las atribuciones que entrega la Ley N° 19.537.

Sin embargo, en esta propuesta podría verse como una desventaja el hecho de que una junta de vecinos y un comité de administración presentan modos de operar, en algunos aspectos, muy diferentes. Las juntas de vecinos son organizaciones en cierto sentido políticas, que se relacionan con los municipios defendiendo una multiplicidad de intereses y proyectos de los vecinos que representan. Los comités de administración, por su parte, se limitan a trabajar por la convivencia y administración dentro del respectivo condominio. Entregar a los comités de administración mayores facultades, equivalentes a las de una junta de vecinos, implica cambiar la lógica de la organización en los condominios. Requiere tener una comprensión de la vida de barrio que no sólo se hace cargo de la administración del condominio, sino que hace confluir también otros intereses de los copropietarios y vecinos, a través de una misma organización comunitaria. Esto no sería problemático en un

¹¹⁴ Las funciones y atribuciones de las Juntas de Vecinos se detallan en los artículos 42 y 43 de la Ley N° 19.418.

condominio donde existe un administrador distinto de la directiva del comité de administración, por lo que se haría especialmente necesario establecer mecanismos e incentivos que permitan a los condominios de viviendas sociales contar con un administrador de manera permanente.

4.2 Cumplimiento de funciones y obligaciones por parte de organismos públicos

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece múltiples facultades, funciones y obligaciones para los organismos del Estado, que apuntan a fortalecer su apoyo a las comunidades de copropietarios de los condominios de viviendas sociales. Esto es muy relevante considerando que en estos condominios no sólo se debe velar por el cumplimiento de las normas generales relativas a la vida en copropiedad de cualquier condominio, sino que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria debe velar también por que el régimen de copropiedad se adecúe al contexto social, económico y urbano en que se encuentran los habitantes de los condominios de viviendas sociales.

Actualmente, la Ley N° 19.537 permite que diversos organismos públicos destinen recursos a condominios de viviendas sociales; ha facilitado la designación de administradores provisorios para estos conjuntos; se han incorporado diversas disposiciones para que las municipalidades capaciten y asesoren a copropietarios en su organización (artículos 44, 46 ter y transitorio); se han dispuesto facilidades para que los conjuntos de viviendas sociales sean subdivididos; y se han establecido obligaciones respecto de los municipios para que lleven un registro de los condominios de viviendas sociales de sus respectivas comunas. Estas son algunos de los aspectos en que el legislador ha modificado la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a lo largo del tiempo, en una dirección que parece ser correcta.

Sin embargo, como se expuso en el tercer capítulo de este trabajo, hay muchos problemas vinculados a las dificultades que tienen diversos organismos públicos para hacer uso de sus facultades o dar cumplimiento a sus obligaciones, lo que afecta en gran medida la aplicación efectiva de la Ley N° 19.537. A continuación se presentarán algunas propuestas que apuntan a fortalecer el rol del Estado respecto de los condominios de viviendas sociales, desde una perspectiva jurídica y administrativa.

4.2.1 Obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas sociales

Actualmente la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece facultades para las municipalidades que no conllevan una obligación exigible por parte de los copropietarios, así como también hay ciertas

obligaciones que no están lo suficientemente delimitadas en su alcance. A continuación veremos cuáles funciones de los municipios deben expresarse en la Ley como obligaciones concretas y acotadas:

- a) Subdivisión de condominios de viviendas sociales: el artículo 46 quáter establece que las municipalidades tienen la facultad de subdividir los condominios de viviendas sociales, pudiendo presentar por propia iniciativa a los copropietarios una propuesta con un plano de división que facilite una mejor administración. La presentación de propuestas de subdivisión no debiese ser facultativa sino obligatoria para la Municipalidad, respecto de condominios que cuenten con un alto número de unidades (superior a ciento cincuenta viviendas), entendiéndose que los condominios de dimensiones muy elevadas dificultan la organización de los copropietarios.
- b) Prestación de asesoría para la organización de los copropietarios: el artículo 46 ter de la Ley N° 19.537 establece que la Municipalidad está obligada a prestar asesoría para la organización de los copropietarios. Esta obligación debiese explicitar el deber de dar asesoría jurídica, social y técnica al menos en la etapa de formalización de la copropiedad (constitución legal del Comité de Administración y conformación o modificación del reglamento de copropiedad), entendiéndose cumplida la obligación cuando dicha etapa haya concluido.
- c) Designación de administrador provisorio: el artículo 42 de la Ley N° 19.537 señala que los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización pueden designar un administrador provisorio, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que no cuenten con uno. Esto debiese ser una obligación para los municipios, teniendo el deber de designar un administrador que cumpla funciones al menos mientras el condominio no cuente con un comité de administración formalizado y un reglamento de copropiedad aprobado por la asamblea de copropietarios. Entendiéndose que hay una limitante económica importante para implementar esta medida, una alternativa sería contar con administradores que pudiesen estar encargados de más de un condominio simultáneamente. Estos administradores podrían estar inscritos en un registro, que acredite la capacitación necesaria para cumplir con esta labor de manera adecuada.
- d) Mantenimiento de espacios comunes y áreas verdes del condominio por municipios: actualmente el artículo 41 de la Ley N° 19.537 faculta a las Municipalidades para destinar recursos a la mantención de bienes comunes pertenecientes a condominios de viviendas sociales. Sin embargo, al no ser esto una obligación para los municipios, existen muchos condominios donde no hay un mantenimiento periódico de áreas verdes, equipamientos, plazas u otros bienes comunes. Esto se debe a que muchas veces los copropietarios no cuentan con recursos para llevar a cabo los mantenimientos, por lo que una alternativa a este problema es que las

Municipalidades estén obligadas a financiar la mantención mínima de ciertos bienes comunes en condominios de viviendas sociales.

4.2.2 Obligaciones de Servicios de Vivienda y Urbanización respecto de nuevos condominios de viviendas sociales

Respecto de los condominios de viviendas sociales nuevos, hemos visto que muchas veces se da un vacío normativo entre la entrega material de las viviendas y la transferencia del dominio de las mismas a los futuros copropietarios, lo que implica un período de tiempo en que no es posible elegir Comité de Administración ni configurar un reglamento de copropiedad aprobado por la asamblea de copropietarios. Ante este problema, una solución legal que podría solucionar los inconvenientes descritos, sería la configuración de una representación legal, entregada por el solo ministerio de la ley a los titulares de subsidios habitacionales que hayan recibido materialmente su vivienda, para que éstos puedan administrar y ejercer derechos en el condominio a nombre del actual propietario (que puede ser un privado, el respectivo comité de vivienda o el Estado). Para esto, sería también necesario que la facultad que entrega el artículo 41 de la Ley N° 19.537 a los Servicios de Vivienda y Urbanización para designar un administrador provisorio, fuese una obligación respecto de los nuevos condominios de viviendas sociales durante el período de formalización de las copropiedades y elección de un Comité de Administración.

Respecto del proceso de formalización de la copropiedad en condominios de viviendas sociales nuevos, el Decreto Supremo N° 49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señala en sus artículos 50 y 51 que, una vez entregadas materialmente las viviendas a sus futuros dueños, será el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) el encargado de dar acompañamiento a las familias del condominio por un plazo de al menos nueve meses desde la entrega de las viviendas, siendo uno de los aspectos a abordar en ese período el “apoyar la constitución de la copropiedad inmobiliaria, en el caso de los condominios de vivienda social”. Esta obligación de SERVIU no debiese limitarse a un plazo de 9 meses, sino que debiese concluir al haberse formalizado la copropiedad del condominio, habiéndose elegido y constituido formalmente un Comité de Administración. De este modo, se aclara a qué se refiere el apoyo que el Decreto exige a SERVIU y cuándo se entiende cumplido.

4.2.3 Acceso a la justicia

Como se expuso en el precedente capítulo de este trabajo, los Juzgados de Policía Local en general no han podido abordar de buena manera los asuntos relativos a la copropiedad inmobiliaria, puesto que la mayor parte de sus esfuerzos y especialización están puestos en causas de tránsito. Este

es un problema que excede a la solución de conflictos de copropietarios de condominios de viviendas sociales, puesto que afecta también a vecinos de poblaciones que no necesariamente están regidas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Sin embargo, la solución que se ha testeado a través del programa piloto de Unidades de Justicia Vecinal pareciera ir en la dirección correcta.

Para que los copropietarios y vecinos de condominios de viviendas sociales puedan acceder de buena manera a las instituciones de justicia, es necesario que existan en todas las comunas a lo largo del país unidades de justicia enfocadas en conflictos vecinales, entre ellos los derivados de la copropiedad inmobiliaria. Es necesario también que estas unidades cuenten con atribuciones jurisdiccionales para resolver estas contiendas y compeler a las partes a participar de los procesos, a diferencia de como se ha llevado a cabo hasta el momento el piloto con las Unidades de Justicia Vecinal. Estas unidades de justicia pueden incorporarse como nuevos tribunales o como parte de la estructura de los Juzgados de Policía Local. En este último caso, será necesario fortalecer su institucionalidad para que sean capaces de resolver adecuadamente los conflictos de carácter vecinal (lo que como se expuso en el tercer capítulo de este trabajo, es de difícil cumplimiento en la actualidad). Junto con ello, es necesario estandarizar en todo el país una institucionalidad que acerque a los condominios y barrios la posibilidad de resolver sus conflictos a través de medios alternativos de solución, como se ha piloteado con las Unidades de Justicia Vecinal.

4.2.4 Creación de organismo con facultades fiscalizadoras y sancionatorias en materia de copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales respecto de municipalidades

Tal como vimos anteriormente, uno de los principales problemas respecto de la copropiedad inmobiliaria en condominios de viviendas sociales se debe a que las municipalidades generalmente no logran cumplir de manera adecuada con las obligaciones que la ley les establece en la materia. Esto se traduce en el incumplimiento de deberes de registro de condominios y comités de administración, como de apoyo y formación a copropietarios. Lo anterior, como se ha expuesto, afecta gravemente a la posibilidad de que los condominios de viviendas sociales puedan conocer la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y avancen en la formalización del régimen a través de la constitución de comités de administración. Es fundamental, por lo tanto, que exista algún organismo que ejerza funciones de fiscalización y sanción respecto del cumplimiento de las obligaciones que deben cumplir los municipios en materia de copropiedad inmobiliaria. Una alternativa para esto sería una división de copropiedad inmobiliaria dependiente de algún ministerio. Lo más apropiado sería que esta división dependiera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, considerando que la Ley de Copropiedad

Inmobiliaria responde a los objetivos de la política habitacional chilena, que se enmarca en la protección y garantía por parte del Estado del derecho a una vivienda adecuada.

La presencia de este organismo debiese incidir directamente en el cumplimiento de las obligaciones que corresponden a las municipalidades tales como mantener un listado de los condominios de viviendas sociales de la comuna y de aquellos que han constituido comité de administración (artículo 44 bis Ley N° 19.537, artículo 6° Ley N° 19.418 y artículo 20 d) Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades); prestar asesoría para la organización de los copropietarios y actuar como instancia de mediación extrajudicial (artículo 46 ter Ley N° 19.537); y desarrollar programas educativos, promover, asesorar y prestar apoyo para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales preexistentes a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537 (artículo transitorio).

Por otra parte, se debe velar porque los municipios hagan uso correcto y oportuno de las facultades que la ley les entrega en la destinación de recursos para los condominios (artículo 41); designación de administrador provisorio en condominios que carezcan de administración (artículo 42); y subdivisión de condominios de viviendas sociales según lo establecido en los artículos 36 y 46 quáter. Respecto de las facultades que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria entrega a los municipios para subdividir condominios y designar administradores provisorios, pareciera ser necesario que no fuese meramente facultativo, sino obligatorio bajo ciertas circunstancias. Estas serían obligaciones cuyo cumplimiento el organismo fiscalizador también debiese vigilar.

Cabe señalar que la Ley N° 20.741 (2014) agregó el artículo 1° bis, que establece que corresponderá a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento, en materias vinculadas a autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios. En la discusión parlamentaria, específicamente en la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, se señaló que la importancia de esta modificación radica en que se faculta a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo “para que imparta instrucciones a las distintas direcciones de obras del país sobre la aplicación práctica de las disposiciones de la ley. Dado que las direcciones de obras son las que tramitan los planos y planificaciones de las copropiedades, es útil que la División de Desarrollo Urbano tenga la facultad de impartir instrucciones para la correcta aplicación de la normativa legal.”¹¹⁵ Sin embargo, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene un campo de competencia limitado, tal como se ha indicado. Esto hace

¹¹⁵ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. Historia de la Ley N° 20.741. Cámara de Diputados (Informe Comisión Vivienda). 28p.

que resulte insuficiente para que exista una fiscalización efectiva en todas las materias que se han señalado como problemáticas o deficientes en la aplicación de la Ley N° 19.537, siendo necesaria la existencia de un órgano con las características descritas anteriormente.

CONCLUSIONES

El objetivo de este trabajo estuvo orientado al análisis de la regulación existente en Chile para condominios de viviendas sociales, a partir del estudio de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el fin de identificar posibles falencias y vías de perfeccionamiento de la ley. Esto se desarrolló a partir de dos hipótesis, que se pretendieron comprobar a través del desarrollo del trabajo. A continuación se confrontarán los resultados del trabajo con las hipótesis, para verificar si éstas han sido comprobadas o no.

La primera hipótesis del trabajo, es que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria carecería de eficacia en múltiples aspectos respecto de los condominios de viviendas sociales, a partir de diversas problemáticas que se presentan en su aplicación. En los capítulos primero y tercero de este trabajo se expusieron múltiples problemas, de índole jurídica, administrativa y social, que dan cuenta de que la Ley N° 19.537 no es aplicada de manera efectiva en los condominios de viviendas sociales. Un importante dato es que al consultar a las municipalidades con mayor cantidad de conjuntos habitacionales correspondientes a condominios de viviendas sociales en altura, sólo se entregó información correspondiente a la existencia de doscientos comités de administración en los quince municipios. Esto implica que en un bajísimo porcentaje de condominios de viviendas sociales está siendo aplicada de manera efectiva la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, si se considera que sólo en condominios de viviendas sociales en altura hay catastradas 344.402 viviendas en 1.555 conjuntos habitacionales (que pueden estar a su vez conformados por varios condominios).

El hecho de que la mayoría de los condominios no cuente con comité de administración implica que esos son condominios que no son administrados, no utilizan un reglamento de copropiedad ni se cautela la observancia de las normas de convivencia y mantenimiento de bienes comunes. Esto acarrea el incumplimiento de múltiples normas de la Ley N° 19.537, relacionadas con las formas de uso, aprovechamiento y cambio de destino de bienes comunes, o los requisitos para realizar ampliaciones a las unidades de vivienda. Lo anterior sucede porque cada copropietario, arrendatario u ocupante de viviendas de estos condominios actúa sin consultar con la asamblea de copropietarios sobre estos temas, o sin obtener los permisos que la ley requiere por parte de la autoridad municipal. Junto con lo anterior, al no haber reglamento de copropiedad, no hay normas de convivencia acordadas por los vecinos, no existe una cuota de gastos comunes definida y no hay control por parte de la asamblea de copropietarios de cualquier tema que pueda resultar relevante para la vida en el condominio. Al no haber comité de administración no hay quien cumpla labores de administrador, por

lo que no hay nadie que se haga responsable del mantenimiento de los bienes comunes y el cumplimiento de normas de convivencia.

Por otra parte, también se expuso en este trabajo respecto de las dificultades que tienen organismos públicos para ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece respecto de los condominios de viviendas sociales. Son muy pocas las municipalidades que llevan el registro obligatorio de condominios de viviendas sociales (artículo 44 bis) y cerca de la mitad no cumple con su obligación de prestar asesoría para la organización de los copropietarios. Las instituciones públicas que tienen atribuciones para invertir en los condominios de viviendas sociales (SERVIU, Gobiernos Regionales y municipios) generalmente no hacen uso de esta facultad, sucediendo lo mismo respecto de la posibilidad que la Ley les entrega para designar administraciones provisorias en estos condominios.

Todo lo señalado precedentemente permite afirmar que en la mayor parte de los condominios de viviendas sociales la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es ineficaz en su aplicación, puesto que el régimen de copropiedad no es formalizado mediante comités de administración, los vecinos no se organizan mediante asambleas de copropietarios y las organizaciones estatales (especialmente las municipalidades) presentan problemas para cumplir con las obligaciones y hacer uso de las facultades que les establece la Ley.

La segunda hipótesis plantea que es posible otorgar mayor eficacia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, respecto de su aplicación en condominios de viviendas sociales, incorporando mayores atribuciones para la asamblea de copropietarios, simplificando y facilitando determinados procedimientos y estableciendo obligaciones más específicas para los organismos públicos que deben velar por su aplicación. En el cuarto capítulo del trabajo se proponen alternativas para enfrentar, desde una perspectiva jurídica, las principales problemáticas detectadas en la aplicación de la Ley N° 19.537 en condominios de viviendas sociales. En este marco, se distingue por una parte entre los aspectos que pueden fortalecer la organización de la comunidad de copropietarios y facilitar la administración del condominio, y por otra las medidas necesarias para que la institucionalidad pública pueda actuar de manera adecuada en el cumplimiento de esta ley.

En primer lugar, se propone una serie de modificaciones a la Ley N° 19.537 respecto de los condominios de viviendas sociales que facilitan la participación de arrendatarios u ocupantes de viviendas en la asamblea de copropietarios, eliminan materias privativas de asambleas extraordinarias, permiten traspasar bienes comunes al Estado para su mantención y cuidado, facilitan la subdivisión de condominios y simplifican la postulación a programas del Estado. Junto con ello, se plantea la

necesidad de hacer de la figura del comité de administración una organización comunitaria formal que pueda representar a los copropietarios no solamente respecto de la administración del condominio, sino también en relación a otros intereses y proyectos que la comunidad pueda tener. Esto con el objeto de fortalecer a los comités de administración ante otras organizaciones comunitarias por las que parecieran optar los vecinos de condominios de viviendas sociales al momento de formalizar algún tipo de organización.

Respecto de los organismos públicos que inciden en la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en condominios de viviendas sociales, se plantea la importancia de que las obligaciones que esta Ley establece sean mayormente acotadas para entenderlas como cumplidas. Asimismo, al haber facultades que la Ley entrega que no están siendo utilizadas, se indica como necesario que algunas sean obligatorias para las municipalidades. Es el caso de la subdivisión de condominios con alto número de viviendas, la designación de administrador provisorio en condominios que carezcan de uno y la mantención de espacios comunes y áreas verdes de condominios. Al identificarse a las municipalidades como un actor fundamental para la aplicación efectiva de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la correcta observancia de sus disposiciones, se propone la creación de un organismo que pueda fiscalizar y eventualmente sancionar a los municipios, asegurando desde la organización administrativa del Estado un buen funcionamiento en este aspecto. Se plantea también la necesidad de expandir las iniciativas que ha tenido el Estado respecto de la implementación de unidades de justicia vecinal que permitan a los copropietarios resolver los conflictos de convivencia que se susciten en el condominio de manera expedita y con el menor impacto posible en las relaciones al interior de la vecindad.

Las propuestas realizadas con miras al perfeccionamiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el logro de una mayor efectividad en los condominios de viviendas sociales apuntan a dificultades que originan los problemas de la Ley N° 19.537. Al mismo tiempo, en general profundizan en la misma línea que ha seguido el legislador a lo largo de los años en las modificaciones que ha realizado en la Ley respecto de condominios de viviendas sociales. Sin embargo, para dar por comprobada la hipótesis planteada, sería necesaria una verificación práctica de las propuestas, por lo que no es posible afirmar concluir, sólo a partir del trabajo desarrollado, que las vías propuestas son suficientes para dotar de mayor eficacia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en su aplicación en condominios de viviendas sociales.

BIBLIOGRAFÍA

Tesis

1. MERA, E. I. 2009. Las relaciones de vecindad en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Santiago, Facultad de Derecho Universidad de Chile.
2. SOTOMAYOR, J. 2003. Análisis del régimen de Copropiedad Inmobiliaria. Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Santiago, Facultad de Derecho Universidad de Chile.

Libros

1. ALESSANDRI, A., SOMARRIVA M. y VODANOVIC, A. 1997. Tratado de los derechos reales: bienes. 6ª Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile.
2. CASTILLO, M. J. e HIDALGO, R. (editores). 2007. 1906-2006. Cien años de política de vivienda en Chile. Santiago, Ediciones UNAB Serie Arquitectura N° 1.
3. CLARO SOLAR, L. 2013. Explicaciones del derecho civil chileno y comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile.
4. FERNÁNDEZ RICHARD, J. 2012. Derecho Urbanístico Chileno. 3ª Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile.
5. FIGUEROA, P. 2000. Génesis, aplicación, vigencia, características y régimen de bienes comunes. En: Seminario: Copropiedad. Santiago, Editorial Jurídica Conosur.
6. FIGUEROA, J. M. 2013. *La Copropiedad Inmobiliaria*. 4ª Edición, Santiago, Legal Publishing Chile.
7. PEÑAILILLO, D. 2006. Los Bienes, la Propiedad y otros Derechos Reales. Santiago, Editorial Jurídica de Chile.

Artículos de revista

1. ESPEJO, N. 2010. El derecho a una vivienda adecuada. [en línea] Revista CIS Vol. III, N° 13, diciembre <<http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2016/08/CIS13-7-Nicol%C3%A1s-Espejo.pdf>> [consulta: 20 de diciembre 2016]
2. HIDALGO, R. 2000. El papel de las leyes de fomento de la edificación obrera y la Caja de la Habitación en la política de vivienda social en Chile 1931-1952. [en línea] Revista INVI Vol. 15, N° 39, Universidad de Chile, mayo. <<http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/257/772>> [consulta: 14 de noviembre 2016]
3. HIDALGO, R. 2002. Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. [en línea] Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (EURE), Pontificia Universidad Católica de Chile, v. 28, n. 83, mayo < http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008300006> [consulta: 20 de diciembre 2016]
4. RIEGO, C. y LILLO R. 2014. Las Unidades de Justicia Vecinal en Chile y sus modelos en la experiencia de los Estados Unidos de Norteamérica. [en línea] Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, no. 43, diciembre. < <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512014000200010>> [consulta: 19 de noviembre 2016]

Informes

1. MINISTERIO DE JUSTICIA. 2013. Informe Final Estudio Práctico de Unidades de Justicia Vecinal. [en línea] División de Control de Gestión, Enero-Agosto. < http://www.dipres.gob.cl/574/articles-141219_informe_final.pdf> [consulta: 21 de diciembre 2016].
2. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2014. Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales. [En línea] Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios, marzo. < http://www.minvu.cl/opensite_20141028132429.aspx> [consulta: 12 de septiembre 2016].

Leyes o decretos

1. CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1976. Decreto con Fuerza de Ley N° 458 aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. Publicado con fecha 13 de abril de 1976.
2. CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1992. Decreto N° 47 fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Publicado con fecha 5 de junio de 1992.
3. CHILE. Ministerio del Interior. 1997. Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias. Publicada con fecha 20 de marzo de 1997.
4. CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1997. Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Publicada con fecha 16 de diciembre de 1997.
5. CHILE. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1998. Decreto N° 46 aprueba Reglamento de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Publicado con fecha 17 de junio de 1998.
6. CHILE. Ministerio Secretaría General de la Presidencia. 2008. Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública. Publicada con fecha 20 de agosto de 2008.
7. CHILE. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2012. Decreto N° 49 aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Publicado con fecha 26 de abril de 2012.

Otros

1. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 1997. Historia de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria [en línea] <
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537>> [consulta: 20 de abril 2016]
2. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2007. Historia de la Ley N° 20.168. Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la organización y administración de los condominios de viviendas sociales [en línea] <
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537>> [consulta: 20 de abril 2016]
3. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2012. Historia de la Ley N° 20.579. Sobre división de condominios de viviendas sociales [en línea] <
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537>> [consulta: 20 de abril 2016]
4. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2014. Historia de la Ley N° 20.741. Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales

- [en línea] < <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505&buscar=19537>> [consulta: 20 de abril 2016]
5. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. 2016. Informe Seminario Taller Modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. [en línea] <http://www.minvu.cl/opensite_20160405115121.aspx> [consulta: 22 de febrero 2017].
 6. COMITÉ DESC. 2006. Observación General N° 4. El derecho a una vivienda adecuada. [en línea] < <https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>> [consulta: 17 de diciembre 2016].
 7. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. 2013. Mapa Social de Campamentos. [en línea]. Secretaría Ejecutiva de Campamentos. < <http://aldeas.campamentos.cl/campamentos/mapa-social/>> [consulta: 18 de julio 2016].
 8. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. [s.a.] Historia Ministerio de Vivienda y Urbanismo [en línea] <http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx> [consulta: 8 de julio 2016].
 9. PROYECTO PERTINENCIA y posibilidad de implementar juzgados vecinales en Chile. 2007. Carlos Frontaura “et al”. En: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE. Camino al Bicentenario. Propuestas para Chile. [en línea] <https://www.google.cl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj_n-rLmfTRAhWGI5AKHW0WafYQFggeMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.bcn.cl%2Fobtenerchivo%3Fid%3Ddocumentos%2F10221.1%2F27111%2F18%2FCamino%2520al%2520Bicentenario.%2520Propuestas%2520para%2520Chile%25202007.pdf&usg=AFQjCNHVFwyGorSSCgplseJ_R1EpOS0gvgw&sig2=4mVSL6wD68yIK7CNDY94jg> [consulta: 4 de noviembre 2016].