

CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE S. 39ª

REPUBLICA DE CHILE
PRESIDENCIA
REGISTRO Y ARCHIVO
NR. 93/19945
A: 29 SEP 93
P.A.A. R.C.A.
C.B.E. M.L.P.
M.T.O. EDEC
M.Z.C. **CHC**

Oficio N° 14867

ARCHIVO

Valparaíso, 22 de septiembre de 1993

A
S . EL
PRESIDENTE
DE LA
REPUBLICA

El señor Diputado don Gutenberg Martínez Ocamica, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 302 del Reglamento de la Corporación, ha solicitado se dirija oficio a V.E., con el objeto de solicitarle su patrocinio a la moción que el señor Diputado presentara en la Oficina de Partes de la Corporación, con el objeto de modificar la ley N° 6.071, sobre Venta de Pisos y Departamentos, para facilitar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, la que en copia se acompaña.

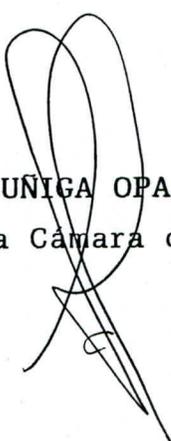
Lo que tengo a honra poner en conocimiento de V.E.

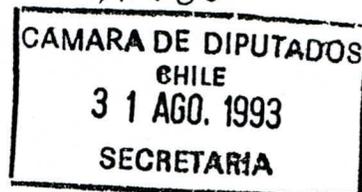
Dios guarde a V.E.



JORGE MOLINA VALDIVIESO
Presidente de la Cámara de Diputados

ALFONSO ZUNIGA OPAZO
Prosecretario de la Cámara de Diputados





OFICIO:

A : Sr. Patricio Aylwin Azocar
Presidente de la República
DE : Sr. Gutenberg Martínez O.
Diputado de la República
REF. : Adjunta Proyecto de Ley y Solicita Patrocinio.
FECHA : 24-08-93

De Mi Consideración:

Sírvase encontrar adjunto al presente oficio, copia del Proyecto de Ley, presentado a la oficina de partes de la Cámara de Diputados con fecha 17-08-93, que modifica la Ley N° 6.071 sobre Venta de Pisos y Departamentos, **para facilitar la administración de los grandes conjuntos habitacionales.**

Hemos planteado este proyecto como una solución a los problemas de administración conjunta que se presentan a los arrendatarios y propietarios de departamentos ubicados en grandes conjuntos habitacionales, compuestos de varios edificios.

Como podrá apreciar en la fundamentación del proyecto, éste procura permitir la constitución de comunidades de copropietarios por edificio, facilitando de este modo su administración. A su vez, resuelve los problemas de financiamiento y administración de los servicios y espacios comunes que no correspondan estrictamente a los edificios o construcciones. Finalmente, permite que las asambleas de copropietarios por edificio, a través de su presidente, resuelvan en la Junta de Vigilancia de la comunidad, entregar la administración global a una única administración si así se estimara conveniente. Con esto último, se abren distintas posibilidades a los interesados, de acuerdo a su conveniencia.

Considero que el proyecto puede resultar beneficioso para gran cantidad de personas en el país. De hecho, he recibido opiniones positivas, e incluso contribuciones que se incorporaron al proyecto, por parte de varias Juntas de Vecinos del Distrito de Ñuñoa y Providencia.

Por ello, vengo en solicitarle formalmente el patrocinio del proyecto por parte de S.E.. Le hago presente, que idéntica solicitud he formulado por oficio en esta misma fecha, al Sr. Alberto Etcegaray, Ministro de Vivienda y Urbanismo, de modo que el Ejecutivo, representado por S.E. y el Sr. Ministro de la cartera correspondiente, patrocinen la iniciativa ante el Congreso Nacional.

Sin otro particular, y a la espera de su respuesta, le saluda atentamente,



GUTENBERG MARTÍNEZ OCAMICA

Diputado de la República

GUTENBERG MARTÍNEZ OCAMICA

Diputado de la República

REF.: PRESENTA MOCIÓN DE PROYECTO DE LEY POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY N° 6.071 SOBRE VENTA DE PISOS Y DEPARTAMENTOS, PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE LOS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES.

Valparaíso, Agosto 17 de 1993.

HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS:

En reiteradas oportunidades hemos constatado en el Distrito que nos corresponde representar, los graves perjuicios que se generan para los habitantes de los sectores populares y de clase media por ser dueños o arrendatarios de departamentos que constituyen una sola gran copropiedad, compuesta por varios edificios.

Lo que ocurre comúnmente es que se producen grandes ineficiencias en la administración común, como resultado lógico de pretender cobrar gastos comunes y prestar servicios a tal cantidad de departamentos y edificios.

Por razones históricas, al construirse masivamente las denominadas "villas", se optó por establecer una gran administración. Esto dio buenos resultados en sus inicios cuando, entre otras cosas, los departamentos eran habitados por sus propietarios, generalmente funcionarios de una misma repartición pública o miembros de una caja de previsión.

Hoy, en que la mayoría de los departamentos son habitados por arrendatarios que no tienen ninguna ligazón entre si, el sistema de un gran administración de toda la "villa", trae múltiples inconvenientes.

Por ello, constatado que el problema se presenta en muchos lugares del país, nos ha parecido conveniente presentar el presente proyecto, para modificar la Ley N° 6.071, y así dar solución una solución definitiva a esta situación.

Junto al problema reseñado, se presenta otra cuestión de vital importancia en la convivencia de este tipo de soluciones habitacionales. Antiguamente, la Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO) era la encargada del control de las comunidades de copropietarios, según lo establecido en el artículo 3° del Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios (DS 695 de 8 de Noviembre de 1971). La Dirección debía velar por la legalidad de las convocatorias a asambleas de copropietarios y de los acuerdos que allí se adoptaran, así como velar por la recta y cabal administración del edificio. El artículo 4° del reglamento citado, a su vez, precisa las importantes funciones que correspondían a DIRINCO.

Al dejar de existir DIRINCO, se produjo un vacío que no ha sido llenado por ninguna otra institución, de modo que la mayor parte de los problemas de administración quedan sin

GUTENBERG MARTÍNEZ OCAMICA

Diputado de la República

resolver. Si los interesados deciden perseverar, se encontrarán, además, con el problema que la competencia de los tribunales sobre estas materias no ha sido precisada debidamente. En ciertas ocasiones los Juzgados de Policía Local, toman conocimiento de estos problemas y los resuelven, pero comúnmente alegan falta de competencia. Lo más lamentable es que otro tanto suele ocurrir al recurrirse ante los Juzgados de Letras en lo Civil, que por lo demás, deben regirse por un procedimiento inadecuado para resolver este tipo de problemática.

Frente a esta segunda cuestión -también de gran relevancia comunitaria- la solución puede darse modificando el reglamento citado, entregando las responsabilidades que correspondían a DIRINCO, al Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), natural heredero de estas atribuciones y funciones.

No tratándose de materias que deban ser abordadas legislativamente, sino reglamentariamente por S.E. el Presidente de la República, he estimado plantear esta segunda solución como un oficio dirigido al Ejecutivo, para que proceda a hacer las modificaciones reglamentarias correspondientes.

Por las consideraciones expuestas, y en uso de la facultad que me concede la Constitución Política de la República, vengo en presentar el siguiente :

PROYECTO DE LEY

1.- Para agregar al final del artículo 44° de la Ley N° 6.071, sobre Venta de Pisos y Departamentos, los siguientes incisos:

" Asimismo, los conjuntos habitacionales y edificios que se encuentren regulados por las disposiciones del presente capítulo, podrán establecer tantas administraciones como edificios los compongan, para la mejor administración y resolución de los problemas de cada uno. Ello deberá ser resuelto por la asamblea de copropietarios, por acuerdo de la mayoría de los interesados que representen, al menos, el 51% del valor total del conjunto habitacional.

Acordado lo anterior, con las formalidades establecidas en esta ley, se procederá a la constitución de las nuevas asambleas de copropietarios de cada edificio, que contarán con todas las atribuciones y obligaciones de esta ley y el reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios, en especial, la de designar administradores separados para cada edificio.

Estas Asambleas serán representadas por su Presidente ante la Junta de Vigilancia de la Comunidad, a la que corresponderá la representación legal de la comunidad, así como resolver sobre la administración de los espacios comunes ajenos a las construcciones o bloques, los servicios comunes a la comunidad, y todas las cuestiones relativas al cambio de estética de la comunidad."

GUTENBERG MARTÍNEZ OCAMICA
Diputado de la República

2.- Para agregar el siguiente artículo 44° Bis a la Ley N° 6.071, sobre Venta de Pisos y Departamentos:

" Artículo 44 Bis.- Las asambleas de copropietarios por edificio deberán concurrir a la mantención de los espacios y servicios comunes con aportes proporcionales a los metros cuadrados construidos correspondientes a cada edificio o construcción, los que deberán ser definidos en la asamblea que acuerde la división de asambleas de copropietarios.

De existir fondos comunes de propiedad de la comunidad, en la asamblea que acuerde la división por asambleas de edificios, se deberá determinar los plazos de entrega, y el monto que corresponde a cada asamblea de copropietarios, en directa proporción a los metros cuadrados construidos de cada edificio.

Las asambleas de copropietarios, a través de sus presidentes, podrán acordar en la Junta de Vigilancia de la comunidad, delegar la administración global en una sola administración."

GUTENBERG MARTÍNEZ OCAMICA
Diputado de la República