

Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para restringir temporalmente la facultad del administrador de suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico a los copropietarios que se encuentren morosos en el pago de gastos comunes, durante la vigencia del estado de catástrofe decretado con ocasión de la pandemia por Covid-19

Boletín N°13388-14

Antecedentes

El artículo 5º, de la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, regula el pago de los gastos comunes e indica los efectos que produce su mora, señalando en su inciso tercero que:

“El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.”

Durante la crisis sanitaria mundial producida por la pandemia de COVID-19, diversas iniciativas legislativas han perseguido resolver los innumerables inconvenientes que surgen para la ciudadanía que se ha visto en la obligación de cumplir las medidas dispuestas por la autoridad para evitar y contener la propagación del virus. Entre ellas, destaca la que prohíbe a las empresas proveedoras de servicios básicos cortar los suministros por la morosidad de los usuarios finales, protegiendo así a quienes están imposibilitados de pagar con ocasión de la cuarentena y sus efectos.

Dicho Proyecto de Ley, iniciado por las mociones refundidas de los boletines N°s13.329-03, 13342-03, 13347-03, 11354-03, 13355-03, 13356-03, sólo se hace cargo de prohibir a las empresas efectuar los cortes, dejando abierta la puerta para que los administradores y consejos de administración puedan pasar por sobre la prohibición decretando el corte de servicios a los vecinos morosos de gastos comunes, tratándose de una copropiedad inmobiliaria. Para efectos únicamente de hacer extensiva la prohibición para este caso y evitar así que particulares encuentren una forma de transgredir la norma en cuestión, proponemos que mientras se encuentre vigente la prohibición para las empresas, la ley de copropiedad contemple un mecanismo espejo, que extienda dicha restricción a los administradores y consejos de administración, resguardando el cumplimiento del espíritu de la reforma, haciéndonos cargo de la crisis sanitaria que vivimos, y protegiendo en definitiva a los usuarios finales de un posible abuso derivado del aprovechamiento de este vacío.

Propuesta Normativa

Este proyecto de ley se limita a hacer aplicable a la realidad de las y los copropietarios, lo dispuesto por el Proyecto de Ley, iniciado en mociones refundidas de los Boletines N°s 13.329-03, 13342-03, 13347-03, 11354-03, 13355-03, 13356-03, que prohíbe a las empresas proveedoras de servicios básicos domiciliarios cortar o suspender las prestaciones de sus servicios durante la vigencia de estado de catástrofe decretado por la pandemia de COVID-19, en base a la existencia de mora en el pago de los usuarios finales.

Para esto, el proyecto agrega un inciso final al artículo 5º de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para impedir al administrador y al comité de administración disponer sanciones que incluyan el corte de servicios a los morosos de gastos comunes mientras se encuentre vigente la ley que produce la misma prohibición para las empresas proveedoras. De esta forma, cubrimos una hipótesis sancionatoria que, de no estar contemplada en la ley, facultaría a la administración de un edificio a pasar por sobre lo dispuesto en esta ley de emergencia y ejecutar una sanción expresamente prohibida por el legislador, vulnerando así una medida clave para que nuestro país enfrente debidamente la crisis sanitaria que vivimos a nivel mundial.

Por todo lo anterior, las y los diputados aquí firmantes proponemos el siguiente proyecto de ley:

Proyecto de Ley que modifica la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, restringiendo las facultades del administrador y el comité de administración para suspender o requerir la suspensión de servicios básicos por no pago de gastos comunes mientras dure la emergencia sanitaria de COVID-19

ARTÍCULO ÚNICO. - Modificase la Ley Nº19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, de la siguiente forma:

Agréguese un nuevo inciso final al artículo 5º, en el siguiente tenor:

“Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto del presente artículo no podrán hacerse efectivas durante la vigencia del estado de catástrofe decretado por el Gobierno con ocasión de la pandemia del COVID-19, no pudiendo los administradores ni consejos de administración, por consiguiente, cortar ni suspender la prestación ni continuidad de los servicios básicos domiciliarios en base a la existencia de mora en el pago de los gastos comunes mientras dure la medida, debiendo prorratearse su cobro en los gastos comunes de los doce meses siguientes a la fecha de levantamiento del estado de catástrofe, sin que su cobro pueda incorporar multas ni intereses por mora.”

Gonzalo Winter
Diputado

En relación a este proyecto de modificación a la ley de copropiedad indicado en el boletín N°13388-14, El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, señala lo siguiente:

“Este proyecto sería medianamente efectivo, si, junto con la eliminación del corte de la energía eléctrica a los morosos en el pago de los gastos comunes, se dispusiera que todas las empresas que suministran los servicios básicos, de mantenimiento a las comunidades, incluyendo a las instituciones previsionales, también otorguen a los condominios, el mismo plazo que establece este proyecto, ya que en caso contrario, las comunidades se verán en serios problemas económicos al no percibir ingresos y, sin embargo, tener la misma carga de compromisos de pago, como las mencionadas. Cabe recordar que el 45% de los ingresos de una comunidad va directamente al pago de los sueldos de los trabajadores y leyes sociales”

Esperamos que los señores diputados, si de verdad quieren hacer un aporte a las comunidades en estos tiempos del covid-19, tomen en consideración lo indicado en estas observaciones

Atentamente,



[Handwritten signature]
CGAI Chile