

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para 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° 13.388-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señor Gonzalo Winter, señoras Gael Yeomans y Cristina Girardi y señores Gabriel Boric, Marcelo Díaz, Diego Ibáñez y Matías Walker.

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer a la señora Presidenta que sea considerada del mismo modo por la Sala.

A una o a ambas sesiones en que se analizó esta materia concurrieron quienes se identifican a continuación. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: los asesores legislativos, señores Gonzalo Gazitúa y Nicolás Gálvez. De la Asociación Chilena de Municipalidades: el asesor legislativo, señor Marcelo Mesa. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Asesores parlamentarios: del Senador señor Latorre, doña Hiam Ayllach; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck, y del Senador señor Castro, don Leonardo Contreras, don Óscar Fernández y don Daniel Quiroga.

Asistió, especialmente invitado, el Honorable Diputado, señor Gonzalo Winter.

- - -

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Establecer en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, la prohibición a los administradores y a los comités de administración de cortar o suspender el servicio eléctrico debido a la existencia de mora en el pago de los gastos comunes, durante la vigencia del estado de catástrofe, o sus prórrogas, con ocasión de la pandemia del COVID-19.

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1) Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, y
2) decreto supremo N° 104, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 2020, que declara estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción que da origen a la presente iniciativa expresa que el artículo 5° de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, regula el pago de los gastos comunes e indica los efectos que produce su mora, consignando 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.”.

Añade que, 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 la suspensión o corte del suministro de determinados servicios básicos domiciliarios y dispone condiciones para el cobro de las deudas por tales conceptos (Boletín N° 13.347-03), protegiendo

así a quienes están imposibilitados de pagar las respectivas cuentas por causa de la cuarentena y sus efectos.

Agrega que dicho proyecto de ley (que refunde el citado boletín con los boletines números 13.329-03, 13.342-03, 13.354-03, 13.355-03 y 13.356-03) solo se hace cargo de prohibir a las empresas proveedoras de servicios domiciliarios efectuar los cortes, dejando abierta la puerta para que los administradores, con el acuerdo del comité de administración, suspendan o requieran la suspensión del servicio eléctrico a los vecinos morosos de gastos comunes, tratándose de una copropiedad inmobiliaria.

Los autores de la Moción proponen que mientras se encuentre vigente la prohibición mencionada para las empresas, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria contemple un mecanismo espejo, extendiendo dicha restricción a los administradores y comités de administración, resguardando el cumplimiento del espíritu de la reforma de los boletines refundidos ya singularizados, de manera de hacerse cargo de la crisis sanitaria por la que atraviesa el país, protegiendo -en definitiva- a los usuarios finales de un posible abuso derivado del aprovechamiento de este vacío.

Por lo antedicho, el proyecto de ley plantea impedir al administrador y al comité de administración disponer sanciones que incluyan el corte del servicio eléctrico a los morosos de gastos comunes mientras se encuentre vigente la ley que genera la misma prohibición a las empresas proveedoras de servicios básicos domiciliarios.

Por último, se enfatiza que, así, se hace inaplicable la hipótesis sancionatoria que facultaría a la administración de un condominio a pasar por sobre lo dispuesto en la legislación de emergencia y ejecutar una sanción expresamente prohibida por el legislador, vulnerando una medida clave para que nuestro país enfrente debidamente la crisis sanitaria mundial.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

El proyecto consta de un **artículo único**, que modifica el artículo 5° de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

El aludido artículo 5° es del siguiente tenor:

“Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el

reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

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.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.”.

El proyecto en trámite propone agregar los siguientes incisos finales en el artículo 5° recién transcrito:

“Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto no podrán hacerse efectivas durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública. Los administradores y los comités de administración, no podrán cortar ni suspender la prestación ni continuidad de los servicios básicos domiciliarios por la existencia de mora en el pago de los gastos comunes mientras dure la medida, siempre que el deudor dé cuenta de su situación económica desmedrada, mediante documentos que acrediten la disminución de sus ingresos, o ser el deudor beneficiario de las medidas de apoyo económico ante la pandemia dispuestas por la autoridad, y una declaración escrita simple en la que explique las razones que le impiden pagar tales gastos. Lo expuesto sólo será aplicable a las deudas originadas una vez producida la declaración de estado de catástrofe, y hasta diciembre de 2020. No podrá cobrarse multas ni intereses por mora. Sólo se podrá considerar el reajuste de la deuda de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios del consumidor.

Esta disposición no obsta la aplicación de otras medidas que la comunidad pueda establecer de consuno y transitoriamente,

para efectos de mantener su funcionamiento regular y hacerse cargo de sus obligaciones imprescindibles.”.

Al comenzar el estudio de esta iniciativa legal, el Honorable Diputado señor Winter explicó que la misma tiene por objeto atender a la dificultad de pago de gastos comunes de las personas que residen en condominios, a causa de la crisis sanitaria por la que atraviesa el país, limitando el ejercicio de la facultad de los administradores de suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico al copropietario moroso, por no pago de tres o más cuotas.

Recordó que, en su momento, el Presidente de la República propició un acuerdo con las empresas de suministro de servicios domiciliarios básicos para suspender su atribución de corte por no pago de cuentas durante la pandemia, para velar por los principios sanitarios.

Sin perjuicio de lo anterior, precisó, sigue vigente la norma del artículo 5° de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, razón que llevó a los autores de la iniciativa a presentar la Moción. Ello, porque se considera que habrá copropietarios que se verán imposibilitados de cumplir con la citada obligación; sin embargo, aclaró que no se pretende incentivar la morosidad, lo que se refleja en ciertos límites de los que da cuenta el proyecto de ley y, además, se manifiesta en que la deuda no se suspende, el administrador puede seguir cobrándola y publicando la lista de morosos.

Afirmó que no saldar las deudas de gastos comunes no perjudica a una empresa privada, sino a una comunidad, pudiendo, incluso, llegar a afectar las remuneraciones del personal contratado por ella.

Comentó que, en un principio, los administradores de condominios no estuvieron de acuerdo con el proyecto de ley, lo que llevó a consignar los mencionados límites, para atenuar los efectos negativos que advirtieron.

Opinó que los requisitos que se consagraron en definitiva, lograron acotar dichos efectos; así, las exigencias son:

- Las deudas deben ser devengadas con posterioridad a la declaración de estado de catástrofe; entonces, por las anteriores sí se podría solicitar la suspensión del servicio eléctrico.

- Se precisa el envío de una carta -declaración escrita simple- al comité de administración en que se exponga la situación de desmedro económico producto de la pandemia.

- Se estableció un límite de fecha (hasta diciembre de 2020), por lo que, si el estado de catástrofe se extiende más allá, habría que modificar nuevamente la ley.

Sostuvo que, en búsqueda de la transversalidad, se reemplazó el texto de la Moción por una redacción final que surgió en un último momento, razón que explica ciertas imprecisiones que sería atingente corregir en esta instancia.

El Honorable Senador señor Sandoval destacó que el proyecto de ley solo tuvo un voto en contra en la Cámara de Diputados, lo que es señal de consenso en cuanto al contenido y la oportunidad.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señaló que algunas de las observaciones que el Ejecutivo planteó en el primer trámite constitucional se incluyeron en el texto aprobado por la Cámara.

Indicó que, en su momento, se mencionó que lo óptimo era incluir esta materia en el Boletín N° 11.540-14, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria (y así se materializó), con la expectativa de que se despachara prontamente, lo que implicaría considerar la hipótesis de que la pandemia se extienda más allá del 31 de diciembre próximo, sin tener que volver a legislar.

Habiendo procedido, no obstante, con la tramitación del Boletín N° 13.388-14, en su opinión y por técnica legislativa, sería recomendable que la propuesta se contemple en una disposición transitoria de la ley N° 19.537.

En cuanto al contenido de la iniciativa legal, aclaró que la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria solo permite la suspensión del servicio eléctrico y no de todos “los servicios básicos domiciliarios”, como consigna el proyecto. Sin perjuicio de la imprecisión observada, apuntó que, como el inciso quinto que se propone agregar al artículo 5° hace expresa referencia a los incisos tercero y cuarto vigentes, no cabría duda de que solo se alude al mencionado servicio eléctrico.

Comentó que el texto original de la Moción no hacía diferencia en cuanto al momento en que la deuda fue generada y se convino en que se tratara de obligaciones devengadas durante el estado de catástrofe.

Además, sobre el requisito de la declaración escrita simple, sostuvo que su objeto es añadir exigencias que no incentiven la morosidad. Indicó que el comité de administración debe realizar un análisis

de los antecedentes aportados por el copropietario moroso, que sustenten la petición de utilizar la herramienta excepcional que propone el proyecto de ley en debate.

Hizo hincapié en que el no pago de los gastos comunes afecta la buena marcha de los condominios y los más perjudicados podrían ser los trabajadores de los mismos, razón por la que la deuda no se elimina y se sigue acumulando.

Por lo antedicho, enfatizó que la iniciativa legal solo establece que se suspende la medida de apremio consistente en el corte del suministro de energía eléctrica.

En cuanto al fondo de la propuesta, sugirió aclarar qué ocurrirá si el estado de catástrofe termina antes del 31 de diciembre de 2020, para evitar confusas interpretaciones posteriores, aunque señaló entender que el primer requisito para la excepcionalidad que pretende fijar el proyecto es la existencia de tal estado de catástrofe.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó su concordancia con la iniciativa y manifestó que no se debe legislar a destiempo en la materia, pues perdería el sentido, por lo que sugirió acelerar la tramitación.

El Honorable Senador señor Castro advirtió que solo faltan algunos meses para diciembre y, considerando los tiempos, planteó que, tal vez, sería conveniente introducir la idea de fondo del proyecto de ley en debate en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en que falta poco tiempo para diciembre, pero explicó que al haber consenso es posible despachar rápidamente la actual iniciativa legal.

El Honorable Senador señor Latorre valoró el proyecto de ley y destacó que es importante aprobarlo pronto, debido a la difícil situación por la que atraviesa nuestro país; sin embargo, se debe corregir lo que se ha observado. Consideró que esperar a que concluya la tramitación del proyecto de nueva ley de copropiedad inmobiliaria puede demorar la solución del problema de que se trata.

El Honorable Diputado señor Winter opinó que sería más rápido aprobar la presente iniciativa legal a esperar el proyecto de nueva ley de copropiedad inmobiliaria, aun cuando en este último ya se incorporó la temática en cuestión.

Apuntó que, además, la iniciativa en debate es un llamado de atención a los administradores a actuar con un determinado criterio.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que le parece una buena idea la que propone el proyecto de ley, porque aborda un problema real.

Observó que sería importante conocer la posición que tiene el Gobierno al respecto y la eventual utilización del veto presidencial, en consideración a lo ocurrido con la ley N° 21.249, que dispuso, de manera excepcional, las medidas que indica en favor de los usuarios finales de servicios sanitarios, electricidad y gas de red.

Además, subrayó que, según dicha legislación, a las personas y comunidades que no paguen sus cuentas de suministros básicos las empresas no les cortarán los servicios.

Por otra parte, respaldó que esta materia sea abordada, además, en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

El señor Gonzalo Gazitúa recordó que el proyecto de ley en debate no apunta a todos los servicios domiciliarios, sino solamente al eléctrico, y tampoco trata sobre la suspensión de la facultad de corte por no pago de las cuentas de suministro, sino que por el incumplimiento de la obligación de solventar los gastos comunes en un régimen de copropiedad inmobiliaria. Por ello, aclaró que la ley N° 21.249 y la iniciativa en examen tienen objetivos distintos.

Asimismo, informó que este proyecto contó con amplio apoyo en el primer trámite constitucional y que el Ejecutivo no tuvo inconvenientes en abordar la materia, además, en el Boletín N° 11.540-14, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, enfatizó que la iniciativa en estudio debe entenderse como una restricción a la facultad de los administradores de suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico a aquellos copropietarios morosos, por gastos comunes devengados durante el estado de catástrofe y hasta el 31 de diciembre del año en curso.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que solo le preocupa que, posteriormente, el Gobierno ponga dificultades sobre este particular.

Cambiando de asunto, respecto de la denominada Ley de Ductos, manifestó su inquietud sobre los proyectos habitacionales en

ejecución, en el sentido de que los gastos asociados a la red interna de telecomunicaciones no sean cargados a los subsidios de los beneficiarios de programas del Estado, ya que ello los perjudicaría.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que entiende que hay avances sobre lo consignado por Su Señoría, comprometiéndose a informarle directamente, a la brevedad.

El Honorable Senador señor Sandoval propuso elaborar un texto sustitutivo del artículo único del proyecto, a fin de recoger, con ocasión de la discusión en particular, las inquietudes y planteamientos vertidos precedentemente (redactado por los representantes del MINVU y la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, consultando a los respectivos asesores parlamentarios), **con lo que estuvieron de acuerdo los Honorables Senadores señores Castro, Latorre, Navarro y Soria.**

- Puesto, enseguida, en votación en general el proyecto, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Latorre, Navarro, Sandoval y Soria.

En la última sesión, y **a propósito de la discusión en particular, la Comisión consideró la siguiente propuesta de texto sustitutivo del artículo único (cabe destacar que se consultan dos opciones alternativas para el inciso penúltimo del precepto):**

“Artículo único.- Agrégase el siguiente artículo segundo transitorio en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, pasando el actual artículo transitorio a ser artículo primero transitorio:

“Artículo segundo transitorio.- Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5° de esta ley quedarán restringidas durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, o de sus prórrogas.

Los administradores y los comités de administración no podrán cortar ni suspender el servicio eléctrico por la mora en el pago de gastos comunes ocurrida durante la vigencia del referido estado de excepción constitucional, siempre que el deudor acredite su situación económica desmedrada o su calidad de beneficiario de las medidas de apoyo económico ante la pandemia dispuestas por la autoridad, junto con una declaración escrita simple en la que explique las razones que le han impedido pagar oportunamente tales gastos comunes. No podrá cobrarse

multas ni intereses por mora. Solo se podrá considerar el reajuste de la deuda de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios del consumidor.

(opción A) Lo dispuesto en este artículo no implica una condonación de la deuda y solo podrá aplicarse hasta el 31 de diciembre de 2020, en la medida en que se mantenga vigente el referido estado de excepción constitucional.

(opción B) Lo dispuesto en este artículo no implica una condonación de la deuda y solo podrá aplicarse mientras se encuentre vigente el referido estado de excepción constitucional.

Esta disposición no obsta a la aplicación de otras medidas que la comunidad pueda establecer de consuno y transitoriamente, para efectos de mantener su funcionamiento regular y hacerse cargo de sus obligaciones imprescindibles.”.

Previo al análisis de la propuesta transcrita, la Comisión escuchó al asesor legislativo de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Marcelo Mesa, quien manifestó la inquietud de su organización ante el proyecto de ley en discusión, principalmente, por los conflictos que plantean las copropiedades inmobiliarias ante las oficinas de mediación municipal.

Sostuvo que su entidad no se opone al fondo de la iniciativa legal; sin embargo, opina que, eventualmente, no se estarían tomando los resguardos suficientes para asegurar la solvencia mínima de las comunidades para cumplir, por ejemplo, con las remuneraciones de los trabajadores de las mismas, las mantenciones y reparaciones de bienes comunes -como calderas y ascensores- y la compra de insumos básicos necesarios para su funcionamiento.

Apuntó que no sería conveniente traspasar la insolvencia personal de los copropietarios a la totalidad de sus respectivos condominios.

A mayor abundamiento, advirtió que podría generarse una falta de liquidez a largo plazo por la sumatoria de deudas por gastos comunes impagos.

Indicó que, por ejemplo, una copropiedad que genera agua caliente por medio de una única caldera podría llegar a carecer del dinero para el pago de la cuenta del gas.

Añadió que las empresas de suministro de servicios básicos domiciliarios no lo están suspendiendo a consumidores individuales por no pago de cuentas, pero otra cosa son los condominios.

Hizo ver que, además, las copropiedades inmobiliarias no tienen la posibilidad de acceder a líneas de crédito bancarias para cumplir momentáneamente con los gastos descritos, pudiendo caer en serios aprietos.

Reiteró que es importante tratar de consignar los debidos resguardos en el texto del proyecto de ley, de manera de no generar un problema mayor al interés colectivo de las comunidades en el futuro, por eventuales juicios laborales por no pago de sueldos, gastos en asesorías legales y un sinfín de problemas internos entre los vecinos y la administración, que, probablemente, serán planteados a la respectiva oficina de mediación, sin que ésta tenga posibilidad real de solucionarlos.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que la Moción original fue sustantivamente mejorada para minimizar los efectos perjudiciales advertidos y aclaró que el proyecto de ley propone suspender la facultad de los administradores de condominios para proceder al corte del servicio eléctrico a aquellos copropietarios morosos en el pago de gastos comunes por causas atribuibles a la pandemia, mas no otorga la atribución de condonar deudas.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hizo presente que las aprensiones de la Asociación Chilena de Municipalidades fueron ampliamente discutidas en el primer trámite constitucional.

Precisó que la iniciativa no propone ni la paralización del cobro de gastos comunes ni la condonación de la deuda, sino que restringe la atribución de los administradores en cuanto a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, como medida de apremio, respecto de copropietarios morosos de gastos comunes devengados durante el estado de catástrofe.

Acotó que la dificultad de un copropietario de pagar sus gastos comunes no pasa por la aprobación de este proyecto de ley. Además, recordó que, en la sesión pasada, el Diputado señor Winter manifestó que el fundamento de la Moción fue evitar la aplicación de la medida de apremio de corte del servicio eléctrico en medio de la pandemia, por hacer aún más dificultoso el confinamiento de las familias en sus viviendas.

Por otra parte, recalcó que los gastos comunes deben seguir cobrándose, incluso a través de procedimientos judiciales.

Enseguida, **el aludido asesor** se refirió a la propuesta de texto sustitutivo del artículo único, expresando, en primer lugar, que la idea es que la norma pase a ser un artículo transitorio de la ley N° 19.537, tal como se comentó en la sesión anterior.

Consignó que la nueva redacción explicita que la facultad de suspender o solicitar la suspensión del servicio eléctrico queda restringida en cuanto al supuesto de mora en el pago de gastos comunes devengados durante la vigencia del estado de catástrofe. Resaltó que el régimen extraordinario no operará por deudas originadas con anterioridad a dicha circunstancia.

Señaló que el copropietario moroso, por su parte, deberá exponer su situación, mediante una declaración escrita simple, en que dé cuenta de las razones que le han impedido pagar oportunamente los gastos comunes, acreditando el desmedro en su situación económica o que es beneficiario de los apoyos estatales por la pandemia.

Detalló que esto se refiere a los gastos comunes que se hayan hecho exigibles durante el estado de catástrofe y que la palabra “oportunamente” alude al cumplimiento de pago de las cuotas dentro del plazo establecido en el reglamento de copropiedad.

En lo relativo a la vigencia de la norma, indicó que se consensuaron dos posibilidades, entre las que sugirió optar, a saber:

A) establecer una fecha cierta, 31 de diciembre de 2020, bajo la condición de que esté vigente el estado de excepción constitucional.

Advirtió que, si el estado de catástrofe se extiende más allá de tal día, esta normativa habrá caducado.

B) consignar que la legislación será aplicable mientras se mantenga el estado de excepción referido en el primer inciso del artículo segundo transitorio que se propone.

Subrayó que dicho inciso alude al “estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, o de sus prórrogas”.

En razón de lo antedicho, si se decretara la prórroga del estado de excepción más allá del 31 de diciembre de 2020, continuará vigente esta normativa extraordinaria, sin necesidad de volver a legislar.

Por otra parte, comentó que la misma idea contenida en la redacción presentada está siendo recogida en un precepto permanente del proyecto de nueva ley de copropiedad inmobiliaria, actualmente en tramitación en la Cámara de Diputados.

El Honorable Senador señor Latorre consideró que es complejo establecer una fecha rígida si no hay certeza sobre el desarrollo de la pandemia, por lo que fue partidario de un criterio más flexible, para no tener que volver a legislar sobre el mismo asunto.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con Su Señoría, manifestando su apoyo a condicionar la vigencia de esta normativa transitoria al estado de catástrofe y no a una fecha determinada.

Sostuvo, en esos términos, su conformidad con la redacción propuesta para el artículo único, reiterando que con este proyecto de ley no se pretende condonar deudas; solo se busca no dejar a las personas sin energía eléctrica durante la pandemia.

Finalmente, la Comisión resolvió pronunciarse sobre la propuesta de texto sustitutivo del artículo único -ya descrita-, comprendiendo como inciso penúltimo del precepto el consultado en la opción B, oportunamente transcrito.

- Sometida a votación en particular la aludida propuesta, en los términos recién consignados, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Castro, Latorre, Navarro, Sandoval y Soria.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo propone a la Sala la aprobación del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, con la siguiente enmienda:

Artículo único

Reemplazarlo por el que se transcribe a continuación:

“Artículo único.- Agrégase el siguiente artículo segundo transitorio en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, pasando el actual artículo transitorio a ser artículo primero transitorio:

“Artículo segundo transitorio.- Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5° de esta ley quedarán restringidas durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, o de sus prórrogas.

Los administradores y los comités de administración no podrán cortar ni suspender el servicio eléctrico por la mora en el pago de gastos comunes ocurrida durante la vigencia del referido estado de excepción constitucional, siempre que el deudor acredite su situación económica desmedrada o su calidad de beneficiario de las medidas de apoyo económico ante la pandemia dispuestas por la autoridad, junto con una declaración escrita simple en la que explique las razones que le han impedido pagar oportunamente tales gastos comunes. No podrá cobrarse multas ni intereses por mora. Solo se podrá considerar el reajuste de la deuda de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios del consumidor.

Lo dispuesto en este artículo no implica una condonación de la deuda y solo podrá aplicarse mientras se encuentre vigente el referido estado de excepción constitucional.

Esta disposición no obsta a la aplicación de otras medidas que la comunidad pueda establecer de consuno y transitoriamente, para efectos de mantener su funcionamiento regular y hacerse cargo de sus obligaciones imprescindibles.”.

(Unanimidad 5x0).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de la modificación anterior, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Agrégase el siguiente artículo segundo transitorio en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, pasando el actual artículo transitorio a ser artículo primero transitorio:

“Artículo segundo transitorio.- Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5° de esta ley quedarán restringidas durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, o de sus prórrogas.

Los administradores y los comités de administración no podrán cortar ni suspender el servicio eléctrico por la mora en el pago de gastos comunes ocurrida durante la vigencia del referido estado de excepción constitucional, siempre que el deudor acredite su situación económica desmedrada o su calidad de beneficiario de las medidas de apoyo económico ante la pandemia dispuestas por la autoridad, junto con una declaración escrita simple en la que explique las razones que le han impedido pagar oportunamente tales gastos comunes. No podrá cobrarse multas ni intereses por mora. Solo se podrá considerar el reajuste de la deuda de acuerdo a la variación experimentada por el índice de precios del consumidor.

Lo dispuesto en este artículo no implica una condonación de la deuda y solo podrá aplicarse mientras se encuentre vigente el referido estado de excepción constitucional.

Esta disposición no obsta a la aplicación de otras medidas que la comunidad pueda establecer de consuno y transitoriamente, para efectos de mantener su funcionamiento regular y hacerse cargo de sus obligaciones imprescindibles.”.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 8 y 15 de septiembre de 2020, con asistencia de los Honorables Senadores señores David Sandoval Plaza (Presidente), Juan Castro Prieto, Juan Ignacio Latorre Riveros, Alejandro Navarro Brain y Jorge Soria Quiroga.

Sala de la Comisión, a 17 de septiembre de 2020.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para 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° 13.388-14).

- I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** establecer en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, la prohibición a los administradores y a los comités de administración de cortar o suspender el servicio eléctrico debido a la existencia de mora en el pago de los gastos comunes, durante la vigencia del estado de catástrofe, o sus prórrogas, con ocasión de la pandemia del COVID-19.
- II. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular (5x0).
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Moción de los Honorables Diputados señor Gonzalo Winter, señoras Gael Yeomans y Cristina Girardi y señores Gabriel Boric, Marcelo Díaz, Diego Ibáñez y Matías Walker.
- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.
- VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** 118 votos a favor, uno en contra y 2 abstenciones.
- IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 6 de agosto de 2020.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.
- XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, y 2) decreto supremo N° 104, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 2020,

que declara estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, en el territorio de Chile.

Valparaíso, 17 de
septiembre de 2020.

Smith

Jorge Jenschke
Secretario de la Comisión
