Modifica la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria

De conformidad con la Ley N9 19.537 de copropiedad inmobiliaria, son bienes de dominio común de un condominio los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (...)". Se incluye dentro de este concepto a las instalaciones de agua potable. Por su parte, son gastos comunes "los correspondientes a los servicios colectivos", que consideran, expresamente, los gastos por servicio colectivo de agua potable.

Conforme a esta ley, por tanto, el cobro de los servicios colectivos de agua portable es efectuado en los gastos comunes que se pagan — de acuerdo a la ley- con la periodicidad y en los plazos que dispone el reglamento de copropiedad de cada condominios.

No obstante lo anterior, las reglas de cobro y pago de los servicios de agua potable colectivo descritas no son aplicables a todos los condominios, pues para ciertos y determinados casos la ley dispone de normas especiales. Tal es la situación de los condominios de viviendas sociales, para los cuales la ley N9 19.537 - en su Título III- dispone de un estatuto especial.

Según el artículo 45 de este estatuto, las empresas que proporcionen servicios de agua potable y alcantarillado a un condominio de viviendas sociales deben cobrar "conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones". La contribución de cada unidad a los gastos colectivos se determina en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios.

Esta regia especial de cobro y pago de los servicios colectivos de agua potable se aleja de las reglas descritas precedentemente pues, según la especialidad de esta norma, los gastos colectivos de este servicio se cobran en las cuentas particulares de cada vivienda y no, como se dispone para el resto de los condominios que no sean de viviendas sociales, en los gastos comunes cobrados con la periodicidad y en los plazos que disponga el reglamento.

En la práctica, la norma especial dispuesta para los condominios de viviendas sociales importa la existencia de un medidor general para determinar el gasto colectivo de este servicio, y la de un medidor individual, destinado a registrar el consumo de cada unidad del condominio.

Según información de prensa, este mecanismo ha generado graves problemas a los copropietarios de este tipo de condominios, que deriva del hecho de que el gasto colectivo registrado por el' medidor general puede no ser coherente con el gasto individual sumado de cada unidad condominial, generándose diferencias de gasto positivas, las que deben ser absorbidas por todos los copropietarios.

Para la Superintendencia de Servicios Sanitarios estas diferencias se producen ya sea, por fuga de agua potable ocurrida en instalaciones interiores al medidor general, o por alteraciones de los medidores individuales de las unidades.

A diferencia de lo que ocurre en condominios de viviendas sociales, en casos regidos por las reglas generales no se producen necesariamente estos problemas, pues los gastos colectivos son cobrados

separadamente del gasto individual de cada unidad, no pudiendo verificarse cortes en el suministro individual por gastos colectivos.

Superar el problema descrito, que afecta únicamente a los condominios de viviendas sociales, supone eliminar las reglas especiales dispuestas en el Título III de la Ley N2 19.537 en lo referente al servicio de agua potable, de manera de hacerles aplicables, por defecto, las reglas generales dispuestas para el resto de los condominios, que considera el cobro separado del consumo individual de agua potable, solucionando así el cobro en cuentas individuales de servicio de gastos colectivos y evitando con ello los cortes del servicio individual por no pago de gastos colectivos.

Por tanto y en virtud a los fundamentos expuestos, vengo en proponer a este Honorable Congreso el siguiente proyecto de ley:

Artículo único: Modificase el artículo 45 de la Ley N2 19.537 de la siguiente forma:

a) Eliminase la expresión "agua potable"; y

a) Agréguese el siguiente inciso segundo nuevo: "Las empresas que proporcionen servicios de agua potable deberán disponer de remarcadores individuales para cada unidad del condominio. Los copropietarios de estos condominios contribuirán a los gastos por servicios colectivos de agua potable conforme a las reglas de los artículo 42 y siguientes de esta ley"."