

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 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 CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales viene en informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley individualizado en el epígrafe, originado en una moción del diputado [Gonzalo Winter Etcheberry](#), de la diputada [Gael Yeomans Araya](#) y de los diputados [Gabriel Boric Font](#), [Marcelo Díaz Díaz](#), Cristina Girard Lavín, [Diego Ibáñez Cotroneo](#) y [Matías Walker Prieto](#).

Durante su discusión se contó con la colaboración del señor Gonzalo Gazitúa Zavala, abogado asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la señora Verónica de la Paz Mellado, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional.

I.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.

El proyecto de ley tiene como objetivo establecer en la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria la prohibición a los administradores y a los consejos de administración de cortar o suspender la prestación o continuidad de los servicios básicos domiciliarios debido a la existencia de mora en el pago de los gastos comunes durante la vigencia del estado de catástrofe con ocasión de la pandemia del COVID -19.

Con tal objeto se establece que la deuda por concepto de gastos comunes deberá ser prorrateada durante los doce meses siguientes a la fecha de levantamiento del estado de catástrofe, sin que su cobro pueda incorporar multas ni intereses por mora.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para los efectos de lo dispuesto en los números 2, 4, 5 y 7 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado.

El artículo único no tiene carácter de quórum especial.

2.- Normas que requieran trámite de Hacienda.

Tampoco es de la competencia de la Comisión de Hacienda.

3.- Votación general.

La idea de legislar fue aprobada por **mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo

Urrutia y Gonzalo Winter, en tanto que en contra se pronunció el diputado Sergio Bobadilla (9-1-0).

4.- Diputado informante.

Se designó diputado informante al señor Gonzalo Winter [Etcheberry](#)

III.- ANTECEDENTES.

DE DERECHO

- Artículo 5° de la ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

DE HECHO

Moción boletín N° 13.388-14

Los autores indican que la legislación vigente permite al reglamento de copropiedad facultar al administrador de un edificio 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 gastos comunes.

Por otra parte, señalan que durante el 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, destacan 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.

En este sentido, mencionan la iniciativa legal recientemente aprobada por la Cámara de Diputados originada en las mociones refundidas correspondientes a los boletines N°s. 13.329-03, 13342-03, 13347-03, 11354-03, 13355-03, 13356-03, que dispone la postergación del cobro de las deudas por consumos de servicios básicos domiciliarios, y del corte de tales suministros en caso de deuda, durante la vigencia de alertas sanitarias o epidemiológicas decretadas por la autoridad¹.

Al respecto, precisan que dicha iniciativa sólo se hace cargo de prohibir a las empresas efectuar los cortes, quedando abierta la posibilidad de que los administradores y consejos de administración puedan decretar el corte de servicios a los vecinos morosos de gastos comunes, tratándose de una copropiedad inmobiliaria. En este sentido, indican que esta propuesta pretende hacerse cargo de este vacío y evitar que particulares encuentren una forma de transgredir la ley, y para ello, proponen que, mientras se encuentre vigente la prohibición de corte para las empresas que suministran los servicios básicos domiciliarios, 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 y protegiendo en definitiva a los usuarios finales de un posible abuso derivado del aprovechamiento de este vacío y para ello se propone restringir temporalmente la facultad del administrador de suspender el servicio eléctrico a los copropietarios que se encuentren morosos en el pago de los gastos comunes.

IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

¹ Actualmente se encuentra en segundo trámite constitucional en el Senado. Tramitación disponible en el siguiente sitio electrónico:

<https://www.camara.cl/legislacion/ProyectosDeLey/tramitacion.aspx?prmID=13876&prmBOLETIN=13329-03>

a.- Discusión general.

El diputado **Winter**, en su calidad de autor de la moción, expresó que diversas iniciativas legislativas han perseguido resolver los innumerables inconvenientes surgidos a raíz de la pandemia, entre ellas, 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. Luego, esta iniciativa mediante una modificación a la ley de Copropiedad Inmobiliaria pretende que las personas que se encuentren pasando por una situación económica difícil que les impida cumplir con el pago los gastos comunes, no se vean afectados por las medidas coercitivas como el corte del suministro eléctrico. En este sentido, la idea es restringir temporalmente la facultad del administrador de suspender el servicio eléctrico a los copropietarios que se encuentren morosos en el pago de los gastos comunes, sin que en ningún caso se pretenda rebajar o incentivar el no pago de éstos pues en la misma ley se propone que la comunidad establezca algún convenio para pagar esta deuda con las personas que han incurrido en el no pago.

b.- Opiniones vertidas en la Comisión.

1. Gonzalo Gazitúa Zavala, abogado del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Señaló que el artículo 5° de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, faculta al administrador para que con acuerdo del comité de administración suspenda o corte el servicio eléctrico cuando existan tres o más cuotas continuas o discontinuas impagas de gastos comunes. Destacó que el único servicio que se puede suspender es el eléctrico ya sea directamente por el administrador o solicitándolo a la empresa, según corresponda. Precisó que el agua potable en ningún caso se puede cortar.

Por otra parte, expresó que debería analizarse el contenido cuidadosamente específicamente en cuanto a la posibilidad de prorratear los gastos comunes impagos a los 12 meses posteriores al levantamiento del estado de catástrofe porque podría poner en riesgo, por ejemplo, el pago de las remuneraciones del personal que trabaja para la comunidad. Le pareció más adecuado que se establezcan convenios de pago.

Propuso, en atención a que esta iniciativa está orientada a resguardar a los copropietarios, avanzar en el proyecto de ley que establece una nueva ley de copropiedad inmobiliaria que se encuentra en segundo trámite constitucional y actualmente radicado en esta Comisión, pues recoge el espíritu de este proyectos, además, de contener medidas muy atingentes para enfrentar la crisis sanitaria.

El diputado **Norambuena** señaló que postergar el pago de los gastos comunes por el periodo que dure la crisis, puede poner el riesgo la adecuada administración del edificio o condominio para afrontar sus gastos y administración, por ejemplo, afectando la seguridad o remuneraciones del personal, especialmente porque los gastos comunes son concordantes con los gastos que se generan. Agregó que las administraciones siempre están "neteando" los gastos y consultó quién asumiría los gastos y/o cuentas si se dejan de pagar los gastos comunes.

El señor **Gazitúa** señaló que para el evento de no pago de gastos comunes, una solución serían los convenios de pago que deben analizarse caso a caso en consonancia con el equilibrio financiero de la comunidad. Agregó que vivir en un régimen de copropiedad implica asumir ciertos gastos.

El diputado **Winter** enfatizó que la iniciativa no era un llamado o una posibilidad para eximirse del pago de los gastos comunes, ni tampoco una forma de

extinguir la deuda, sino que su objetivo es, en concordancia, con las iniciativas del Gobierno, consiste en que mientras se mantenga el estado de catástrofe no se pueda cortar el servicio eléctrico por no pago de los gastos comunes.

Agregó que entiende que la comunidad puede hacer frente a una situación transitoria y excepcional de no pago de gastos comunes de algunos comuneros y se entrega a la comunidad la forma de resolver como exigir el pago, privándola, eso sí, de cortar el servicio eléctrico.

2. Verónica de la Paz Mellado, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional. Indicó que se debe conciliar el no pago de gastos comunes con el cumplimiento de las obligaciones de la comunidad, como es el pago de las remuneraciones. En este sentido llamo a buscar una fórmula para aplazar el pago de los gastos comunes sin afectar el funcionamiento de la comunidad, por ejemplo, mediante alguna autorización para que las comunidades hagan uso del fondo de reserva u otros fondos de que dispongan, Además, advirtió que debería hacerse un estudio en cada comunidad para ver en qué se gastan los recursos a fin de analizar si es posible realizar ahorros.

Asimismo, estimo indispensable regular en esta propuesta la situación de aquellos comuneros que se acogen, por esta iniciativa, a un plan de pago y que, de acuerdo a las reglas general, deberán dejar de ser copropietarios hábiles, en cuyo caso no podrán participar en las decisiones de la comunidad.

El señor **Gazitúa** advirtió que el uso del fondo de reserva está destinado a cubrir gastos excepcionales, imprevistos y extraordinarios. De hecho, en el proyecto de ley de copropiedad inmobiliaria se dispone el uso de este fondo para el pago de las indemnizaciones laborales.

Precisó que propietarios hábiles son aquellos que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, dejar de pagar implica perder el derecho a votar en la asamblea.

El diputado **Winter** reiteró que esta iniciativa solo propone privar de la facultad para forzar el pago de los gastos comunes mediante el corte de luz, mientras dure la contingencia. Evento en el cual la comunidad deberían buscar otras formas, como convenios de pago.

* * * * *

Cerrado el debate y sin mayor discusión, se aprobó la idea de legislar por **mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en tanto que en contra se pronunció el diputado Sergio Bobadilla (9-1-0).

* * * * *

c.- Discusión y votación particular.

Artículo único

Incorpora un inciso final en el artículo 5º de la ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, disponiendo que durante la vigencia del estado de catástrofe con ocasión de la pandemia del COVID -19 los administradores ni consejos de administración no podrán cortar ni suspender la prestación ni continuidad de los servicios básicos domiciliarios debido 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.

* * * * *

El diputado Teillier presentó una indicación para incorporar un inciso final al artículo 5 de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, pasando el inciso final a ser inciso cuarto, del siguiente tenor:

“Sí por aplicación del inciso anterior, exista una disminución de los gastos comunes, esto no podrá significar una disminución de las remuneraciones y del pago de las cotizaciones previsionales de los trabajadores/as del condominio.”.

El Presidente, en uso de sus facultades la declaró **inadmisible** por encontrarse fuera de las ideas matrices, de conformidad al 69 inciso primero de la Constitución Política de la República. En efecto, esta iniciativa tiene como idea fundamental o matriz establecer en la ley N° 19.537 la prohibición a los administradores y a los consejos de administración de cortar o suspender la prestación o continuidad de los servicios básicos domiciliarios debido a la existencia de mora en el pago de los gastos comunes durante la vigencia del estado de catástrofe con ocasión de la pandemia del COVID -19, excediendo en este sentido toda pretensión acerca de que la disminución de los gastos comunes no pueda significar disminución de las remuneraciones y del pago de las cotizaciones previsionales de los trabajadores del condominio.

Se debe recordar que la necesidad de una relación directa entre las indicaciones –o propuestas de cambios que se presentan durante la tramitación de los proyectos para modificarlos– y las ideas matrices del mismo proyecto de ley nace del artículo 69 de la Constitución. Esta disposición señala que “todo proyecto puede ser objeto de adiciones o correcciones en los trámites que corresponda, tanto en la Cámara de Diputados como en el Senado; pero en ningún caso se admitirán las que no tengan relación directa con las ideas matrices o fundamentales del proyecto”.

Por otra parte, el inciso final del artículo 23 de la ley N° 18.919, orgánica constitucional del Congreso Nacional dispone que las ideas matrices deben estar contenidas en el mensaje o moción, según corresponda.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha sostenido que “La idea matriz de un proyecto está constituida por la situación, materia o problemas específicos que el autor del proyecto de ley señale como existentes y a cuya atención, en todas sus implicancias, quiere acudir por la vía de su potestad normativa legal. Son únicamente las comprendidas en el mensaje o moción pertinente. (STC 9 c. 12) (En el mismo sentido, STC 786 c. 17; STC 719 c. 28; STC 2935 c. 14).

* * * * *

La Comisión, acordó **por unanimidad** reemplazar en el artículo único la palabra “debiendo” que antecede a la palabra “prorratearse” por “pudiendo”.

Puesto en votación el artículo único, con la modificación precedente, resultó **aprobada por unanimidad**, con los votos de los(as) diputados(as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

* * * * *

V.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el diputado informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Agrégase el siguiente inciso final en el artículo 5º de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

“Las facultades contenidas en los incisos tercero y cuarto 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, pudiendo 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.”.

* * * * *

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones de fechas 15, 22 y 29 de abril de 2020, con la asistencia de los diputados Sergio Bobadilla Muñoz, Miguel Ángel Calisto Águila, Natalia Castillo Muñoz, Fidel Espinoza Sandoval, René Manuel García García, Carlos Abel Jarpa Webar, Iván Norambuena Farías, Erika Olivera de la Fuente, Guillermo Teillier del Valle, Osvaldo Urrutia Soto y Gonzalo Winter [Etcheberry](#) (Presidente).

Asistieron, además, los diputados Eduardo Durán Salinas en reemplazo del diputado Diego Paulsen Kehr y el diputado Pablo Kast Sommerhoff.

Sala de la Comisión, a 29 de abril de 2020.

CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE
Abogada Secretaria de la Comisión