Modifica la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de pago de gastos comunes y disposición de bienes de dominio común

Boletín N° 12848-14

Vistos.-

Según dispone el artículo 63 y 65 de la Constitución Política de la República, lo indicado en la ley Orgánica Constitucional del Congreso de Nacional N° 18.918. y lo que dispone el Reglamento de la Cámara de Diputados.

Considerando.-

Señalan sus autores que la ley N° 19.537, publicada el 16 de diciembre de 1997, regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, en virtud del cual se establecen condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Dentro del marco regulatorio de la copropiedad, se observa una práctica que consideramos relevante cambiar. Se trata de la publicidad excesiva y a ratos vergonzante de las deudas de gastos comunes de los propietarios morosos. De esta forma, se ha vuelto un uso común el que se interpele a los morosos mediante publicidad interna en el condominio o edificio. Esta publicidad de morosos la ven no solo los copropietarios, sino también terceras personas. Esta táctica de cobro, mediante la vergüenza pública, no se ajusta al sistema jurídico, en tanto no existe esta forma de cobro en ninguna otra área del derecho chileno.

Dentro de las modificaciones que propone la siguiente iniciativa legal, podemos mencionar que el artículo 5° establece la obligación para cada propietario de pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Además, se establece que los gastos comunes deberán pagarse mensualmente dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión del respectivo aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad disponga otra cosa y que los intereses que no se paguen se capitalizan mensualmente.

Por otra parte, las modificaciones propuestas en el artículo 6°, referente al cobro de gastos comunes. Esto, con el objetivo de evitar los problemas que enfrentan habitualmente los administradores en la cobranza de gastos comunes y de otras obligaciones, se propone en este sentido, que el administrador pueda cobrar intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva, etcétera. Es decir, podrá aplicarse a todas las obligaciones que tengan los copropietarios con el condominio, sea que deriven de gastos comunes o de cualquier otra causa.

Junto a lo anterior, proponemos agregar dos nuevos incisos al mismo artículo, con la finalidad de que el administrador, previo

acuerdo del Comité de Administración, pueda confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a terceros.

Se propone agregar, en el artículo 7°, la obligación de formar un fondo de operaciones, con el objeto de financiar los gastos comunes ordinarios cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos y así evitar lo que ocurre en muchas ocasiones, es decir, el no pago oportuno de los gastos comunes los condominios que luego no pueden pagar regularmente sus cuentas y/o las remuneraciones de sus personal.

Con el fin de evitar esta situación, proponemos la formación del mencionado fondo de operaciones, que se mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determine el Comité de Administración y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Esta se actualizará en las épocas y en los valores que el Comité de Administración juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio.

Ante la situación descrita, resulta indispensable establecer la obligatoriedad de formar un fondo de operaciones, debiendo mantenerse en un monto que permita garantizar la marcha normal del condominio. Se debe permitir a las copropiedades establecer otras partidas en el Fondo de Reserva, según se estimen necesarias; por ejemplo, para mejoras distintas a las actualmente indicadas en el artículo 7º de la ley.

Por último, dentro de las modificaciones propuestas, se encuentra la señalada en el artículo 13 la cual establece la forma en que cada propietario podrá servirse de los bienes de dominio común y asimismo, todo lo referente a la asignación en uso y goce exclusivo de bienes comunes. Proponemos modificar con el objeto de establecer que, ante el silencio del reglamento de copropiedad, los bienes de dominio común podrán ser utilizados en la forma que establezca la asamblea de copropietarios.

Respecto de los bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo, se propone modificar el artículo ya mencionado, con el fin de poder establecer en los reglamentos de copropiedad o que la asamblea de copropietarios pueda acordar, respecto del titular del derecho de uso y goce, la contribución obligatoria al pago de gastos comunes y a la formación, mantención o incremento del fondo de reserva y del fondo de operaciones. Por último se contempla la posibilidad de arrendar espacios ubicados en los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del numeral 3 del artículo 2°, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades. Por ejemplo, se está pensando en la situación de arrendar un espacio para la colocación de una antena o de publicidad.

Por tanto: Los presentes diputados y diputadas venimos en suscribir el presente proyecto de ley.

Proyecto de Ley:

Artículo Único: Para modificar la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria en los siguientes términos:

1.- Para modificar el artículo 5° de la Ley 19.537 en su inciso primero, eliminando la frase " pagar los gastos comunes con" y reemplazandola por "pagar mensualmente los gastos comunes, dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión del respectivo aviso de cobro",

2.- Para modificar el artículo 5 inciso primero de la Ley 19.537 agregando después del punto final la siguiente oración "Los intereses que no se paguen se capitalizan mensualmente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario.

3.- Para modificar el artículo 5 de la Ley 19.537, agregando un nuevo inciso quinto en los siguientes términos: "Con todo, no podrán publicarse listados conteniendo la nómina de deudores morosos de gastos comunes en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas a éste.".

4.- Para modificar el artículo 6° en el inciso primero de la Ley 19.537.-, para intercalar entre la palabra "condominio" y "de" la siguiente oración "salvo que el Comité de administración encomiende el cobro a un tercero,",

5.- Para modificar el artículo 6° en su inciso primero de la Ley. 19.537 para agregar después de la palabra "comunes" y el punto final, la siguiente oración: "y los intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva y de operaciones e indemnizaciones fijadas en sentencias firmes y ejecutoriadas o en equivalentes jurisdiccionales que adeude.".

6.- Para modificar el artículo 6° de la LEy 19.537.- agregando un nuevo inciso final en los siguientes términos; " El Comité de Administración podrá confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a un tercero, la que se efectuará en conformidad a los avisos de cobro preparados por el propio administrador.".

7.- Para modificar el artículo 7° de la Ley 19.537.- agregando un nuevo tercero y cuarto, donde el actual inciso tercero pasa a ser inciso final, agregando la siguiente:

"En la administración de todo condominio, además, deberá considerarse la formación de un fondo de operaciones para financiar los gastos comunes ordinarios cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos. Este fondo se formará, mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determinará la asamblea de copropietarios y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Su monto se actualizará en las épocas y en los valores que la asamblea de copropietarios juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio. Sin perjuicio de lo anterior, será especialmente responsable de la formación de este

fondo la persona natural o jurídica propietaria del condominio a que se refiere el artículo 29, debiendo entregar el saldo del fondo que hubiere y una rendición de cuenta documentada al primer administrador del condominio. El fondo jamás podrá ser inferior, a lo menos, al equivalente a un mes promedio de gastos comunes.

Las cuotas que fije la asamblea de copropietarios para el fondo de operaciones no podrán exceder en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes del total del condominio.”.

8.- Para modificar el artículo 13 de la Ley 19.537, agregando un nuevo inciso 4, en los siguientes términos:

“Toda asignación en uso y goce exclusivo deberá singularizar la unidad a la cual accederá. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y espacios comunes, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.”.

9.- Para modificar el artículo 14 de la Ley 19.537, agregando en el inciso tercero después del punto final lo siguiente;

“Asimismo, podrán arrendarse espacios ubicados en los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del citado precepto, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios y, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades.”.

RENATO GARÍN GONZALEZ
H. D. DE LA REPÚBLICA