

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 DISPONER QUE SE REBAJE EL VALOR DE LOS GASTOS COMUNES ORDINARIOS, EN PROPORCIÓN A LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN QUE SE ENCUENTREN INUTILIZABLES, EN RAZÓN DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN ADOPTADAS DURANTE EL PERIODO DE EMERGENCIA SANITARIA DECLARADO CON MOTIVO DE LA PANDEMIA POR COVID-19.

BOLETÍN N° 13.381-14.

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 Eduardo Durán Salinas.

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, mediante un artículo transitorio la obligación de rebajar el valor de los gastos comunes en proporción a los bienes de dominio común que se encuentran cerrados debido a medidas preventivas y de mitigación decretadas para contener el COVID -19 durante el período de emergencia sanitaria del país.

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 **rechazada por mayoría de votos**. No hubo votos por la afirmativa; en contra se pronunciaron los(as) diputados(as) Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter y se abstuvo el diputado Sergio Bobadilla (0-9-1).

4.- Diputada informante.

Se designó diputada informante a la señora Natalia Castillo Muñoz.

III.- ANTECEDENTES.

DE DERECHO

- La ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

DE HECHO

La moción

El autor de la moción indica que dentro de las medidas preventivas del brote del Coronavirus que afecta a Chile se encuentra el congelamiento de la actividad del país por medio de acciones para contener los contagios, lo que ha significado una ralentización de las actividades económicas que necesita de una acción coordinada y de un espíritu de colaboración público-privado para enfrentar esta compleja situación de la mejor forma posible. Por ello, enfatiza la necesidad de implementar medidas a corto plazo que conlleven una inyección de liquidez en beneficio directo de la economía de los hogares.

Precisa que en las copropiedades inmobiliarias se han implementado un conjunto de medidas preventivas y de mitigación para contener el COVID-19 en los hogares y espacios comunes y que, en gran parte, se ha dispuesto el cierre total de los espacios comunes no esenciales para el normal funcionamiento del edificio, tales como los gimnasios, salas de reuniones o de juegos y piscinas, incluso en algunos casos las lavanderías. Sin embargo, esta medida no se ha reflejado en el monto de los gastos comunes que los copropietarios deben pagar, siendo de sentido común que si los espacios comunes no son usados toda vez que se ha implementado la medida impositiva y racional de cierre, deben disminuir proporcionalmente los gastos comunes.

Menciona que el número 4 del artículo 2° de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, señala como gastos comunes ordinarios los siguientes

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza

Finalmente, explica que no se debe permitir que la cuarentena y las medidas preventivas y de contención del COVID-19 afecten a las familias chilenas y para ello considera de suma relevancia disminuir los efectos negativos en la economía de los hogares, con una medida legislativa como la propuesta.

IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

DISCUSIÓN Y VOTACIÓN GENERAL

El diputado **Eduardo Durán**, en su calidad de autor de la moción, expresó que esta iniciativa busca modificar la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria para disponer que se rebaje el valor de los gastos comunes, en proporción a los espacios comunes que hoy no se usan por las restricciones debido al COVID-19. Lo anterior, con el

objetivo de inyectar liquidez, a corto plazo, a las familias que viven en comunidad mediante la reducción de los gastos comunes, lo que constituye un aporte significativo a la clase media y familias vulnerables, como la población migrante.

Precisó que en este período de crisis sanitaria, donde en muchos edificios se ha restringido el uso de espacios comunes, como por ejemplo, salas de reuniones, gimnasios, piscinas y otras salas que tienen estos conjuntos habitacionales que se rigen por la Ley de Copropiedad, debe existir un descuento proporcional al pago de los gastos comunes que hoy no se está realizando.

Acotó que los gastos comunes ordinarios se dividen en: a) De administración, que corresponden a remuneraciones y previsión del personal de servicio, conserje y administrador; b) De mantención que son los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común; c) De reparación que corresponden a los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, y d) De uso o consumo, que corresponde a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

En este sentido, explicó que la iniciativa solo afecta a estos últimos, sin poner en riesgo los otros ítems, como las remuneraciones del personal que labora para la comunidad.

Gonzalo Gazitúa Zavala, abogado del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Señaló que si bien esta iniciativa tiene una buena intención al pretender evitar un cobro de gastos comunes que pudiera no ser pertinente, explicó que se debe tener presente que los gastos comunes que generan los bienes comunes se calculan según su uso y, en consecuencia, si no se usan, el monto total a proratear entre los propietarios será menor y se verá reflejado en el momento que se devenguen los gastos.

Asimismo, detalló que existen ciertos bienes que deben ser mantenidos y reparados se usen o no y que, en general, no hay un ítem que sea para gastos de uso o consumo, sino que se paga, por ejemplo, la luz de la sala común y si ésta no se usa, el gasto por electricidad disminuye. Distinto sería el caso de que en una comunidad se cobrara por un ítem específico de gastos ordinarios de uso o consumo, en cuyo caso impactaría la iniciativa, sin embargo, desconoce si ello existe.

Reiteró que los gastos comunes se cobran contra gasto devengado de la comunidad y, por ello, podría ocurrir que la rebaja del uso o consumo de las áreas comunes que no se usan porque están cerradas no se hayan reflejado aún en las cuentas.

Finalmente, indicó que esta iniciativa estaba orientada a resguardar a los copropietarios y, en este aspecto, consideró pertinente 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 proyecto y cuenta con medidas muy atingentes para enfrentar una crisis sanitaria.

El diputado **Eduardo Durán** precisó que mientras no esté explicito en una norma la rebaja de los gastos comunes por no uso de las áreas comunes, no se puede esperar que existan buenas intenciones.

Se deja constancia que el diputado Teillier presentó una indicación para incorporar un inciso segundo al artículo transitorio que se incorpora en la ley 19.537, sobre Copropiedad inmobiliaria, del siguiente tenor:

“La disminución de los gastos comunes no podrá significar, una disminución de las remuneraciones y del pago de las cotizaciones previsionales de los trabajadores/as del condominio.”.

* * * * *

Cerrado el debate se rechazó la idea de legislar por **mayoría de votos**. No hubo votos por la afirmativa; en contra se pronunciaron los(as) diputados(as) Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter y se abstuvo el diputado Sergio Bobadilla (0-9-1).

* * * * *

V.- TEXTO DEL PROYECTO RECHAZADO POR LA COMISIÓN.

En virtud del número 8 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, se consigna a continuación el texto del proyecto rechazado en general por la Comisión.

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 primero transitorio:

“Artículo segundo transitorio.- Deberá rebajarse el valor de los gastos comunes ordinarios en proporción a los bienes de dominio común que se encuentran cerrados debido a medidas preventivas y de mitigación para contener el COVID -19, durante el período de emergencia sanitaria del país. El administrador del condominio deberá comunicar a los copropietarios la rebaja proporcional que se efectuará, la cual también deberá constar en el aviso de cobro correspondiente.”.

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