Modifica la ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, para establecer una instancia de mediación ante el Juzgado de Policía Local en caso de conflicto en el cobro de gastos comunes

Boletín N°11983-14

I. IDEAS GENERALES:

Los gastos comunes pueden ser de carácter ordinario o extraordinario. Son ordinarios todos aquellos relativos al normal funcionamiento de la comunidad, y estos pueden ser a su vez: (i)de administración correspondiente a remuneraciones del personal del servicio, conserjes y administración, y los de previsión que correspondan (ii) de mantención, los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, (iii) 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 estos y (iv) de uso o consumo, que corresponden a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar característica. Los gastos comunes extraordinarios son cualquier tipo de gastos que tengan el carácter de adicional o diferentes a los gastos comunes ordinarios y a las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Cada copropietario debe contribuir al pago de los gastos comunes en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento común fije otra forma de contribución. La copia del acta en que se acuerden los gastos comunes o el aviso de cobro de los mismos, tiene mérito ejecutivo por la sola disposición de la ley; y el procedimiento de cobro destinado para tales efectos, es el procedimiento ejecutivo contenido en el Libro III del Código de Procedimiento Civil, Título I.

II. CONSIDERANDO:

1. Que, sólo en Santiago se estima que existen más de 24 mil edificios de departamentos con problemas de morosidad[1]. En Chile, el 47% de los copropietarios adeuda al menos un mes de gastos comunes, el 30% de los copropietarios adeuda hasta tres períodos, y el 16% adeuda el pago de los gastos comunes por más tiempo[2].
2. Que, las razones que asisten a los copropietarios para no los gastos comunes son múltiples, y pueden deberse a diversos factores. Así, un estudio del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, determinó que las principales razones son: (i) Problemas de carácter económico, (ii) otros sostienen que no pagan porque los gastos comunes no están bien explicados (36%), (iii) otros consideran que los gastos comunes son "misteriosos" (40%) y (iv) otro sector duda de la gente que administra[3] (20%).
3. Que, los problemas de morosidad asociados al pago de gastos comunes, es por tanto, de carácter generalizado y es una fuente inagotable de conflictos al interior de la comunidad. De hecho, un estudio aplicado por la empresa auditora Uberinmobiliario, identificó que menos del 5% de los copropietarios se encuentran satisfechos con la determinación de los montos de los gastos comunes.
4. Que, a pesar de esto, la ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria no establece una regulación mayor respecto a este problema y no contempla una instancia de mediación, sea voluntaria u obligatoria, que permita alcanzar una resolución pacífica del conflicto; sino por el contrario, el legislador otorga competencia general al Juez de Policía Local para la resolución de los conflictos que resulten de la

[1]Disponible en: http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=173234.
[2]Disponible en: http://www.elmercurio.com/blogs/2015/08/24/34621/Morosidad-en-gastos-comunes. aspx.
[3] Estudio del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile. Principales conclusiones disponibles en: https://www.publimetro.cl/cl/noticias/2016/12/29/ arrendatarios-desconocen-que-los-gastos-comunes-deben-ser-pagados-por-losdeños .html

ley de copropiedad, cuestión que presupone el ejercicio de una acción legal, o bien otorga competencia al Juez de Letras a través del procedimiento ejecutivo para el cobro de los gastos impagos, dotando al aviso de cobro de mérito ejecutivo.

5. Así las cosas, la solución pacífica de conflictos en torno a este tema, queda entregado por tanto, a la autorregulación de la comunidad, siendo esta quien deberá fijar en el reglamento de copropiedad respectivo, de manera voluntaria, un procedimiento de impugnación o reclamo sobre el monto o el proceso de determinación del monto de los gastos comunes, en el caso que lo consideren pertinente, como instancia previa a la sede jurisdiccional.
6. Este proyecto busca por tanto, anticiparse al ejercicio de las acciones legales de las que son titulares cada uno de los copropietarios, y establecer una instancia de mediación que podrá ser (i) voluntaria, previa solicitud de alguno de los interesados, o bien de (ii) obligatoria, previo ejercicio de las acciones legales establecidas por la ley.
7. Esta mediación tendrá por objeto contribuir a la resolución de los conflictos suscitados a propósito de la determinación del monto de los gastos comunes. Así, se establece al Juez de Policía Local como tercero imparcial encargado de mediar entre la comunidad, la administración y el copropietario, permitiéndoles alcanzar acuerdos que satisfagan las pretensiones de ambas partes.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO.

El presente proyecto establece mediación ante el Juez de Policía Local, la que podrá ser voluntaria, previo requerimiento de alguno de los interesados, o bien, de carácter obligatoria como paso previo al ejercicio de la acciones legales de las que son titulares los copropietarios o la

administración en cuanto a la determinación del monto de los gastos comunes.

IV. PROYECTO DE LEY.

Artículo único: Agréguese un nuevo inciso sexto en el artículo 4° de la Ley N° 19.537 que fija normas sobre copropiedad inmobiliaria, de acuerdo al siguiente texto:

"Los conflictos que se generen con la determinación del monto de los gastos comunes, podrán ser sometidos a un proceso de mediación voluntaria ante el Juez de Policía Local que sea competente, previo requerimiento de alguno de los interesados. Dicha mediación tendrá el carácter de obligatoria, si antecede el ejercicio de las acciones legales que se le conceden a los copropietarios respecto de la determinación del monto de los gastos comunes".