Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de corte y reposición del suministro eléctrico a deudores morosos de gastos comunes

Boletín N° 12888-14

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El aumento de la población, la alta demanda de viviendas en nuestro país y los cambios en uso de suelo con el fin de llevar a cabo construcciones, ha aumentado el valor de los terrenos. Como consecuencia de lo anterior, el sector inmobiliario ha optado por la construcción en altura.

II.- Los antecedentes entregados por estudios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Cámara Chilena de la Construcción, dan cuenta de un déficit de viviendas a nivel nacional. Según cifras de la cartera de Vivienda, existe una necesidad de al menos 400 mil unidades, mientras que la Asociación Gremial del sector señala que, al menos nos encontraríamos frente una necesidad de vivienda que afecta a más de dos millones de chilenos.

III.- El artículo 5º de la Ley Nº.19537 regula el cobro de los gastos comunes estableciendo plazos para su pago, y particularmente, en el inciso tercero regula la forma cómo apremiar a los copropietarios morosos al pago efectivo, en los siguientes términos: "*El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador 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 los gastos comunes.".* Sin embargo, esta herramienta ha resultado insuficiente, particularmente en los

condominios conformados por viviendas sociales, que son la mayoría de las construcciones financiadas con cargo a los diferentes programas de Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante subsidio habitacional.

IV.- Los principales problemas son, que no todos los reglamentos de copropiedad contemplan dicha medida, condición para su aplicación de conformidad a la ley, además supone una morosidad de varios meses, tres o más.

Por otro lado, en la mayoría de los casos, por carecer de sistemas de provisionamiento propio del servicio eléctrico, la suspensión del mismo corresponde a la empresa de distribución eléctrica. Es en este último punto donde se producen las dilaciones de la medida, puesto que a pesar de que los condominios sean sociales, construidos y adquiridos en virtud de la situación de vulnerabilidad del copropietario, el costo de la acción de corte de suministro deben ser asumidos por la copropiedad en su conjunto.

Estos procesos que comienzan con la solicitud, debe cumplir los requisitos del Decreto Supremo Nº 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que en su artículo 14º indica que "*El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo previo del Comité de Administración para cada caso en particular, proceda a suspender o requerir 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 los gastos comunes.*

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de

Administración para cada caso en particular, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes".

V.- Que los costos de corte en estos casos deben ser asumidos por las copropiedades *in solidum,* costos que en los casos de condominios de viviendas sociales particularmente no pueden ser asumidos, por lo tanto, en estos casos la posibilidad de apremiar a los copropietarios morosos pierde efectividad. En los demás casos resulta evidentemente injusto que sean los copropietarios quienes en su conjunto deban asumir el costo de la irresponsabilidad de uno de ellos, haciéndose necesaria la modificación que implique el traspaso de los costos a los deudores. Los costos del servicio de corte, y además la posterior reposición fluctúan entre los 19.000 mil y los 40.000 pesos, sin considerar otros servicios no regulados que pudiese implicar esta acción, como la revisión de antecedentes de la copropiedad y su administración, que en el caso de cobrarse a la copropiedad constituye sin lugar a dudas una transgresión a la convivencia al interior de la copropiedad.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

VI.- Creemos que esta normativa se debe simplificar y modificar, en cuatro sentidos a saber:

a) Otorgar al administrador o al comité de administración la facultad de que, al igual como lo señala el artículo 27 de la Ley de Copropiedad, pueda levantar un acta o certificación que dé cuenta de la deuda, que sirva de fundamento suficiente para solicitar la suspensión del suministro, desde que se devengue el segundo mes de gastos comunes impagos.

b) Fijar un plazo breve a la empresa distribuidora de electricidad para llevar a cabo la suspensión del servicio.

c) Que el costo del servicio de corte y reposición sea asumido íntegramente en sus facturaciones por el copropietario moroso.

d) Que la medida de suspensión del suministro eléctrico tenga el carácter legal, con independencia de que existan en los reglamentos de copropiedad referencias a la misma.

EN RAZON DE LO ANTERIOR ES QUE VENIMOS EN PROPONER A ESTA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS EL SIGUIENTE:

PROYECTO DE LEY

Artículo único. Introdúzcanse las siguientes modificaciones a la ley Nº19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1).- Sustitúyanse los incisos tercero y cuarto del artículo 5º por los que siguen:

El administrador o el comité de administración en su caso certificarán el hecho de adeudarse gastos comunes respecto de una unidad. lo anterior autorizará la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de dos o más meses.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador o del Comité de Administración, al que

acompañarán la certificación de la deuda, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación descrita en el inciso anterior. La suspensión del servicio se llevará a cabo en el plazo de 5 días hábiles desde la solicitud.

2.- Incorpórese un nuevo inciso sexto del siguiente tenor:

Las empresas distribuidoras que suministren el servicio de electricidad al condominio, harán efectivo el cobro del servicio de corte y reposición al deudor moroso de gastos comunes en los siguientes periodos de facturación.

ANDRÉS LONGTON HERRERA
DIPUTADO