Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y la ley General de Servicios Sanitarios, en materia de cobro de suministro de agua potable y de responsabilidades por mantenimiento de las redes en condominios de viviendas sociales

Boletín N°12040-14

1. Antecedentes y fundamentos

La Ley N ° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, regula de manera especial los condominios de viviendas sociales en sus artículos 39 y siguiente, definiendo dichas unidades habitacionales que pertenecen a un terreno común, formados por lotes individuales y áreas comunes, como "las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979 (520 UF). El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores: 1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso. 2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones" (artículo 40°).

Esta normativa especial, en su espíritu, ha venido a reconocer y favorecer las condiciones de los propietarios que integran esta comunidad social, sin embargo, su artículo 45° ha generado una situación de desmedro respecto de las reglas generales, las que se buscan abordar mediante esta iniciativa legal.

Así, el artículo 45° dispone que las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, **agua potable,** alcantarillado, gas u otros servicios básicos, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Ello, autoriza al prestador del servicio a realizar un cobro individual, de acuerdo al reporte que entrega cada remarcador, sumado a uno proporcional, que resulta de la diferencia del consumo que media entre la suma de todos los remarcadores y el medidor general.

Esta regla especial ha generado un problema práctico, toda vez que entrega la responsabilidad a la comunidad que habita dichas viviendas sociales respecto del destino del agua que circula entre el medidor general y los remarcadores, exponiéndoles a alteraciones de las redes de agua potable o a las mismas filtraciones que pudieren existir.

En este sentido, algunos pobladores han visto la oportunidad beneficiarse de este sistema, alterando las redes de agua potable llevando

un consumo casi totalmente gratis, quedando el pago a costa de los vecinos que subsidiariamente, mes a mes, deben cancelar en sus cuentas además del consumo individual, un cobro proporcional correspondiente a este tipo de abusos. A ello, se suma el hecho que quienes habitan estas viviendas son principalmente personas de escasos recursos quienes, mes a mes, deben solventar en sus cuentas el agua que inescrupulosos utilizan realizando conexiones ilegales o alterando los medidores.

Y, por otra parte, se suma a lo anterior, que las fugas de agua en estos conjuntos habitacionales, terminan siendo costeadas por todos los vecinos como comunidad, sin que las empresas, por no tener una responsabilidad legal, reparen las redes con prontitud, toda vez que "la *responsabilidad de la empresa respecto de la correcta operación de las instalaciones, solo alcanza hasta la llave de paso ubicada aguas abajo del medidor general, además de la reposición de los medidores remarcadores; cualquier problema de rotura o desperfecto de las instalaciones interiores, ubicadas más allá de ese punto, y que origen un exceso de consumo o consumo no registrado, debe ser solucionado por los propios vecinos y a su costa"'.*

Así, y advirtiendo que se trata de personas que habitan condominios sociales y que es la empresa prestadora del servicio de agua potable quien se beneficia del cobro de dicho suministro, es que se propone este proyecto de ley que tiene por objeto terminar con los abusos de personas que se han favorecido del sistema alterando las redes de agua potable y entregar a la vez responsabilidades y facultades a quienes prestan dicho servicio.

2. Idea Matriz del Proyecto de Ley

Modificar la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, y la Ley General de Servicios Sanitarios, contenida en el DFL MOP, Nº 382, de 1987, a fin de limitar el cobro del suministro de agua potable al consumo que indique cada remarcador y de responsabilizar a las empresas de servicios por el mantenimiento de las redes de agua potable y alcantarillado, junto con entregar facultades de fiscalización e inspección.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°: Modifíquese el artículo 45° de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el siguiente sentido:

a) En el inciso primero, elimínese la expresión "agua potable";

b) Agréguese el siguiente nuevo inciso 2°, pasando a ser los actuales incisos 2° y 3°, a ser 3° y 4° respectivamente, del siguiente tenor: "Las empresas que proporcionen servicios de agua potable, sólo podrán disponer y realizar el

ORD. N° 2512, de fecha 14 de Julio 2010. de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

cobro del suministro individual en relación a los marcadores o remarcadores correspondientes a cada departamento o vivienda social".

Artículo 2°: Agréguese el siguiente nuevo artículo 36° ter a la Ley General de servicios sanitarios, contenido en el Decreto con Fuerza de Ley del Ministerio de Obras Públicas N°382, de 1987: "Será obligación del prestador del servicio de agua potable y alcantarillado de los condominios de viviendas sociales a que se refiere el título IV de la Ley N° 19.537, dar mantenimiento de la red que media entre el medidor general y el remarcador de cada departamento o vivienda social.

El prestador del servicio a que se refiere el inciso anterior contará con la facultad de fiscalizar e inspeccionar las conexiones y en caso de daño o desperfecto, será éste quien deberá asumir los costos".

VÍCTOR TORRES JELDES

H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA