



OFICIO N° 51383
INC.: solicitud

Irg/ogv
S.20°/368

VALPARAÍSO, 06 de mayo de 2020

Por orden del señor Presidente de la Cámara de Diputados, cúpleme poner en su conocimiento la petición de la Diputada señora JOANNA PÉREZ OLEA y el Diputado señor JOSÉ MIGUEL CASTRO BASCUÑÁN, quienes, en uso de la facultad que les confieren los artículos 9° de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados, han requerido que se oficie a US. para que, al tenor de la solicitud adjunta, informe a esta Cámara sobre la posibilidad de disponer una revisión y fiscalización a todos los reglamentos de condominios y comunidades reguladas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, analizando las sanciones establecidas en ellos por el atraso en los gastos comunes, instruyendo las acciones que proponen y arbitrando las medidas que sugieren.

Me permito hacer presente que, si la respuesta a este oficio contuviere materias reservadas o secretas, deberá señalarlo en forma destacada e indicar el fundamento legal de tal calificación, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a bien comunicar a US., conforme a lo dispuesto en las señaladas disposiciones.

Dios guarde a US.

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de Diputados

AL SEÑOR MINISTRO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO



<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: 895FA533491487A8



ACTUACION

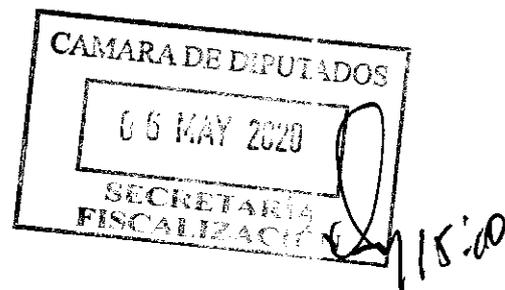
51.383

Valparaíso, 06 de mayo de 2020

MAT: SOLICITA FISCALIZACIÓN A CONDOMINIOS EN RELACIÓN CON NORMAS DE REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD Y SANCIONES QUE SE ESTABLECEN EN AQUELLOS

DE : H.D. JOANNA PÉREZ OLEA
H.D. JUAN LUIS CASTRO GONZÁLEZ

A : CRISTIÁN MONCKEBERG BRUNER
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO



JOANNA PÉREZ OLEA, Diputada de la República, y **JUAN LUIS CASTRO GONZÁLEZ**, Diputado de la República, de nuestra consideración, respetuosamente señalamos:

Como es de público conocimiento, el día 18 de marzo del presente año, y con relación a las medidas adoptadas por el Ejecutivo en relación con el combate de la Pandemia provocada por la enfermedad de COVID-19, las diferentes familias de nuestro país han debido reconfigurar sus rutinas tanto laborales como familiares, promoviéndose como medida de prevención de la propagación del contagio de dicho virus la cuarentena preventiva. Situación que establece que las personas que conforman el grupo familiar se mantengan dentro de sus hogares para, con esto, evitar la infección de las personas de dicho grupo familiar con la enfermedad mencionada.

Es en ese sentido que dentro de dicha estrategia se determina absolutamente necesario el aislamiento social dentro de los hogares de cada una de las familias que se desarrollan dentro de nuestro país.

Con esta medida, a su vez, se han establecido diferentes medidas por parte del Congreso Nacional y el Ejecutivo tendientes a establecer situaciones excepcionales de resguardo de las economías familiares en el marco de la paralización de las diferentes actividades laborales que desarrollaban las familias de tantos chilenas y chilenos. En ese entendido, se ha visto también que dichas familias, principalmente de sectores de menores y medianos ingresos, han visto menguada su situación socioeconómica a niveles tales que, en algunos casos, solo permite la subsistencia diaria, retrasando y postergando el pago de diferentes servicios básicos como agua, luz, electricidad, entre otras. Situación que también ha sido prevista tanto por el Ejecutivo mediante acuerdos con dichas empresas y por parte del Congreso Nacional a través de la tramitación de diferentes proyectos de ley en dicho sentido.

Con todo, y hasta la fecha, no ha habido modificación alguna a la facultad prevista a los administradores de comunidades que se establece dentro de la ley de copropiedad inmobiliaria en sentido de suspender los servicios eléctricos, sin perjuicio de los proyectos de ley en tramitación dentro del mismo Congreso Nacional.

Es en este contexto que, con fecha 27 de abril del presente año y dentro de las necesidades establecidas respecto del combate a la pandemia de COVID-19 es que se recibe la denuncia por parte de diversos condominios de edificios¹ en que, por razones de atraso en los pagos de gastos comunes por parte de los habitantes de inmuebles que son regidos por dicha disposición normativa de copropiedad, sus servicios tanto de electricidad como de agua y acceso y uso de espacios comunes han sido suspendidos, negándose el acceso y uso de dichos espacios y servicios.

¹ <https://www.meganoticias.cl/nacional/299970-coronavirus-denuncia-la-cisterna-corte-de-electricidad->



Asimismo, dentro de la propia norma se ha establecido que dicha suspensión solo es procedente en determinadas condiciones establecidas de manera muy restringida y solo respecto del suministro eléctrico, estableciéndose un actuar absolutamente contrario a la norma el hecho de ampliar los servicios que pueden ser suspendidos por parte del administrador del condominio, incluso con acuerdo de la Asamblea de propietarios. A mayor abundamiento, dicha suspensión, de acuerdo con el inciso 3° del artículo 5 de la ley mencionada, solo es procedente respecto de atrasos por materia de gastos comunes que sean iguales o superiores a 3 cuotas y solo respecto del servicio eléctrico, prohibiéndose la ampliación de los servicios afectos a esta facultad de suspensión y, muy alejado de la prohibición de uso o acceso a espacios o servicios comunes, como lo son espacios de esparcimiento o el uso de ascensores.

En dicho sentido, se hace absolutamente necesario que vuestro ministerio, a través de las facultades legales que posee en materia de fiscalización, establecer medidas que vayan en directo apoyo a las familias que han visto vulnerada de manera ilegal sus derechos como propietarios de los mismos condominios, así como en lo relacionado con el corte de suministro de servicios adicionales a los establecidos en la propia ley.

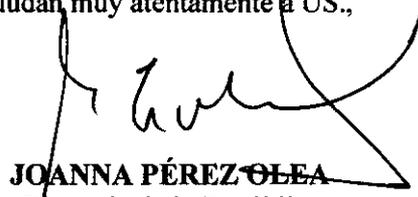
Por ello, los diputados suscriptores de este oficio solicitamos al Usted que ordene prontamente, con las facultades que su cargo le conceden, la revisión y fiscalización a todos los reglamentos de condominios y comunidades reguladas por la ley de copropiedad inmobiliaria, analizando caso a caso las sanciones establecidas en cada una de ellas por el atraso de los pagos de gastos comunes, así como el periodo de atraso establecido en cada uno para utilizar la facultad conferida en el artículo 5 de la ley de Copropiedad Inmobiliaria respecto del corte del suministro eléctrico, así como sanciones que revistan el carácter de ilegal, en relación con la norma antes señalada.

Por tanto y, en síntesis, solicitamos a Usted:

- Ordenar la revisión sistemática de cada uno de los reglamentos de Copropiedad en las comunidades y condominios regulados por la ley 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria.
- Establecer cuáles de estos reglamentos y comunidades o condominios consideran o establecen cláusulas contrarias a la norma de copropiedad en materia de sanciones al no pago o retraso de gastos comunes.
- Declarar ilegales y, con esto, dejar sin efecto todas aquellas cláusulas que establezcan medidas arbitrarias o ilegales en relación con la suspensión de servicios o acceso y uso de espacios y servicios comunes, retrotrayendo, a través de acto administrativo, los efectos de las mismas al momento anterior a ser aplicadas por parte de los administradores de dichos condominios o comunidades.
- Establecer vía administrativa o mediante proyecto de ley, un plazo extraordinario para que los condominios y comunidades regulados por la ley de copropiedad inmobiliaria establezcan nuevos reglamentos de copropiedad, modificando las normas abiertamente ilegales y se adapten a los requerimientos de dicha norma. Estableciendo sanciones al no cumplimiento o ajuste de dichas normas para los administradores de dichos condominios o comunidades.

Por lo anteriormente señalado y esperando una respuesta favorable en apego a apoyar a las familias en virtud del combate necesario y responsable de la pandemia de COVID-19 y sin otro particular,

Saludan muy atentamente a US.,


JOANNA PÉREZ OLEA
Diputada de la República


JUAN LUIS CASTRO GONZÁLEZ
Diputado de la República