



# Cobro de los gastos comunes

Condominios en situación de vulnerabilidad financiera por Pandemia COVID 19 y sus efectos económicos.

## Autor

Verónica de la Paz Mellado  
Email: [vdelpaz@bcn.cl](mailto:vdelpaz@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3907

## Comisión

Elaborado para la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, de la Cámara de Diputados, en el marco del estudio del 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, correspondiente al boletín N° 13381-14; y del proyecto de ley, que modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para restringir temporalmente la facultad del administrador de suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico a los copropietarios que se encuentren morosos en el pago de gastos comunes, durante la vigencia del estado de catástrofe decretado con ocasión de la pandemia por Covid-19, correspondiente al boletín N° 13388-14.

## Resumen

Se revisa los principales aspectos que comprenden los compromisos económicos que asumen los copropietarios bajo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, principalmente en lo relativo a los gastos comunes y sus alcances.

A la luz de lo anterior, se examinan los nuevos proyectos de ley contenidos en los boletines 13.381-14 y 13.388-14, que en lo central, buscan alternativas para abordar las dificultades que podrían plantear la crisis del Covid 19 y sus consecuencias económicas para la cancelación de los gastos comunes para muchas familias.

En este contexto, se precisa que los gastos comunes corresponden a los gastos necesarios para la mantención del funcionamiento de una comunidad y, en general, su cálculo permite cubrir los gastos mensuales que en ella se originan, por lo que las medidas a contemplar deben permitir asegurar el funcionamiento de las mismas.

En este orden de ideas, se sugieren algunas observaciones que podrían contribuir a abordar la problemática descrita

## Introducción

---

La emergencia producto de la pandemia de COVID 19 ha precipitado la ocurrencia de una serie de problemas económicos que afectaran a muchas personas, entre ellas también a quienes habiten en condominios.

Entre los gastos que los afectados deberán abordar se encuentra la cancelación de los gastos comunes de cada comunidad. El problema se suscita dado que estos recursos están destinados a los cubrir los gastos de funcionamiento de la propia copropiedad, y por tanto, el incumplimiento de los pagos transfiere a la comunidad el costo provocando perjuicios en el conjunto de los copropietarios.

A diferencia de otros servicios o compañías, las comunidades de copropietarios, en general, no disponen de recursos que les permitan abordar situaciones como a la que nos encontramos sometidos, e incluso la norma no dispone de alternativas para abordar una situación de esta naturaleza.

En esta revisión, se analiza brevemente el concepto de gastos comunes y otros compromisos económicos de las comunidades, las propuestas planteadas por los proyectos contenidos en los boletines en estudio (13.381-14 y 13.388-14); así como algunos comentarios que pueden contribuir a su análisis.

## Conceptualización de los gastos comunes

---

Según lo establecido en la ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria<sup>1</sup>, artículo 2°, numeral 4, los “Gastos Comunes” corresponden a los gastos de funcionamiento de una comunidad y son financiados por cada uno de los copropietarios.

En ellos se consideran los gastos correspondientes a los siguientes ítemes:

1. De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;
2. 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;
3. 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
4. De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

---

<sup>1</sup> Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Disponible en <http://bcn.cl/24wtp> (Abril 2020)

Además la normativa contempla otros “gastos” que pueden ser cobrados mensualmente junto con los gastos comunes y que corresponden a:

- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.
- Cuotas del Fondo de Reserva, recursos previstos para abordar situaciones de emergencia no previstas en los anteriores.

En el artículo 5° de la ley precitada se contempla que en el caso de incumplimiento en el pago de estos compromisos económicos, dicha deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables e incluso el reglamento podría contemplar multas adicionales por este incumplimiento.

Expresamente la norma señala que el no uso efectivo de una determinado servicio o bien o el que una unidad se encuentre desocupada, no exime la obligación del pago oportuno, esto por cuanto lo que se financia son los gastos que efectivamente demanda la mantención y funcionamiento de dicho bien común.

Finalmente, se señala para que el Administrador, con acuerdo del Comité de Administración, suspenda por sí mismo o requiera la suspensión a la compañía respectiva del servicio eléctrico en los casos de unidades que adeuden tres o más cuotas.

## **Propuestas en estudio**

---

Las mociones en estudio corresponden a las siguientes:

1. Boletín N°13.381-14, cuyas propuestas son:
  - Propone rebajar de los gastos comunes los gastos de los bienes comunes sin uso.
  - Mandata al administrador para efectuar esta rebaja y hacerla efectiva en las respectivos cobros.
2. Boletín N°13.388-14,
  - Prohíbe el corte o suspensión de los servicios básicos domiciliarios por morosidad de los gastos comunes.
  - Permite establecer un convenio de pago de las cuotas adeudadas en los 12 meses siguientes al levantamiento del Estado de Emergencia, sin intereses ni multas.

## Comentarios

---

Para el análisis de las iniciativas es importante considerar:

- a. Que las comunidades dispongan de recursos para mantener el adecuado funcionamiento de las mismas, lo que implica tanto la mantención de sus espacios comunes como el pago de las remuneraciones del personal que tengan a cargo, entre otras materias.
- b. El no uso de determinados bienes o servicios no necesariamente implica que no existan gastos necesarios para su mantención.
- c. La situación de emergencia, no solo permanecerá durante la duración de la pandemia, sino muy probablemente sus efectos económicos tendrán una duración de tiempo mayor.

En consideración a los objetivos de las propuestas se adjuntan algunas medidas que podrían contribuir a abordar la problemática planteada:

1. Facultar al Comité de Administración (que es quien representa la autoridad en un condominio) en conjunto con el administrador para adoptar medidas de ahorro que permitan rebajar los gastos comunes. Esto en consideración a las particularidades que puede tener cada comunidad y que no hacen efectivas medidas únicas. A modo de ejemplo, se puede señalar que hay comunidades en que sus integrantes han asumido responsabilidades en algunas funciones o tareas al interior de los condominios, tanto por razones de cuidado del personal como para disminuir costos.
2. Permitir al Comité de Administración con el administrador, suspender el cobro de gastos comunes extraordinarios o de cuotas de fondo de reserva que tenga establecidos la copropiedad.
3. Facultar al Comité de Administración, para que en conjunto con el Administrador autoricen la suscripción de convenios de pago, que permitan el pago parcial de las boletas de cobro de gastos comunes, así como la suspensión del cobro en el caso de propietarios que acrediten problemas económicos para su cancelación, estableciéndose la cancelación un plazo para la cancelación de la deuda contraída, y limitándose la imposición de intereses, multas u otro tipo de sanciones que contemple el reglamento como por ejemplo, el no uso de determinados bienes o servicios.
4. Permitir el uso de los Fondos de Reserva o de otros recursos disponibles por la comunidad para suplir los recursos que no se recibirán producto de las personas afectadas por esta crisis.
5. Mantener la calidad de propietario hábil a aquellos copropietarios morosos que hubiesen suscrito el correspondiente convenio de pago.
6. Establecer la posibilidad de la realización de asambleas virtuales o mediante votaciones por medios digitales para tomar los acuerdos que sean necesarios en algún ámbito durante el periodo que dura la emergencia.

## Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)