Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de información sobre los planes y protocolos de emergencia, y sobre revisión, mantención y certificación de los sistemas de seguridad de los condominios

Boletín N° 12876-22

I.- ANTECEDENTES

Nuestro país, desde la década de 1970, ha ido aumentando progresivamente la cantidad de departamentos en edificios, atravesando por un aumento explosivo en la construcción de edificios particularmente en la última década, desde el año 2000, de la mano con la bonanza económica. En efecto, el censo de 1970 estableció que los departamentos representaban el 7% de los hogares de las personas (116.748), mientras que al censo realizado el 2017, representan el 17,7% de los hogares, llegando a una cifra de 1.138.062 departamentos considerados como hogar[1]; esta cifra sin embargo, no refleja los departamentos sin ocupación o no considerados como hogar, es decir, la cantidad bruta de departamentos, y por tanto edificios, se estima muchísimo mayor. Ante tal expansión explosiva, especialmente en algunas ciudades como el Gran Santiago, Antofagasta e Iquique, cabe preguntarse si nuestro país tiene la legislación preparada, no sólo para la construcción misma, sino también ante emergencias como terremotos, tsunamis e incendios en altura, especialmente considerando la calidad de país sísmico, sino que también, el aumento explosivo de personas que viven en edificios, como ya se expresó; la respuesta, según los expertos[2], es que no, dada la gran cantidad de vacíos legales en cuanto a las medidas de seguridad de los edificios. En línea con la gran cantidad de departamentos, año a año aumentan los llamados a Bomberos por emergencias en los edificios; por ejemplo, en las comunas de Santiago, Estación Central, Recoleta, Independencia, Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea, existieron 140 llamados por incendios en el año 2016, mientras que para el año 2018, esa cifra en las mismas comunas, aumentó a 336, es decir, más del doble[3].

[1] Fuente: https://www.latercera.com/tendencias/noticia/chile-ya-mas-millon-departamentos-17-los-hogares/181244/

[2] Fuente: http://www.emb.cl/hsec/articulo.mvc?xid=1191&edi=51&xit=incendios-en-edificios-de-altura-caso-grenfell-tower

[3] Fuente: https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-metropolitana/2018/12/04/preocupante-aumento-de-incendios-en-edificios-capitalinos-muchos-se-generan-por-negligencia-humana.shtml

En el caso de Iquique, por ejemplo, y según un estudio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Central de Chile, la ciudad con más edificios del país en relación proporcional a la cantidad de habitantes, tiene, además, 4 de los edificios más altos del país, ostentando el récord de tener el edificio residencial más alto de Chile con 36 pisos, ubicado en Playa Brava, frente al borde costero[4] [5]. Recientemente, en marzo de 2019, esta ciudad quedó impactada ante el caso de un incendio de un departamento en el piso 16 de un edificio, dado que una joven mujer falleció en el siniestro en trágicas circunstancias[6]. Sin embargo, otra situación grave, fue que Bomberos informó que ninguno de los mecanismos de emergencia del edificio funcionó, dificultando tremendamente las labores de Bomberos. Esta situación, puede ocurrir en cualquier momento y en cualquier ciudad, así como un terremoto o un tsunami, pero como es algo inusual, las Administraciones de los edificios no revisan constantemente las normas y protocolos de seguridad, así como la red seca, alarmas de incendios, detectores de humo, etc., por lo que existe la probabilidad latente, como pasó en Iquique, que estos dispositivos no funcionen ante la ocurrencia de un siniestro.

II.- NORMATIVA APLICABLE Y MODIFICACIÓN PROPUESTA

En consecuencia con los antecedentes informados en el acápite anterior, y sin perjuicio de los vacíos legales que existen, el Título III de la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, denominado “De la seguridad del condominio y del término o modificación de la copropiedad inmobiliaria”, establece en su artículo 36, la obligatoriedad de contar con seguro contra incendios (inciso primero); la obligatoriedad de contar con un archivo de planos donde estén ubicados los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado, calefacción, seguridad contra incendios y cualquier otra información que sea necesario conocer en caso de emergencia (inciso segundo); obligatoriedad de contar con plan o protocolo de emergencia ante siniestros como incendios, terremotos y semejantes, además de su información a la unidad correspondiéndote de carabineros y bomberos

[4] Fuente: https://www.soychile.cl/Iquique/Sociedad/2019/01/15/576906/Cuatro-edificios-de-Iquique-estan-en-ranking-de-las-construcciones-mas-altas-de-Chile-todos-estan-en-zona-de-riesgo-de-tsunami.aspx
[5] Fuente: https://www.latercera.com/noticia/iquique-edificio-mas-alto-del-pais-la-region-metropolitana/
[6] Fuente: https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/region-de-tarapaca/incendio-en-departamento-dejo-un-fallecido-en-iquique/2019-03-29/091238.html

(incisos tercero y cuarto); finalmente, en sus dos últimos incisos, se dictamina la obligatoriedad para los ocupantes de los inmuebles de facilitar las revisiones y certificaciones y la facultad de la administración de entrar por la fuerza. Lo anteriormente descrito, es lo único en lo relativo a emergencias y catástrofes que contiene esta Ley, así como su Reglamento. En consecuencia, y sin perjuicio de lo acertado de los mandatos del artículo 36 descrito, consideramos de suma importancia, introducir un nuevo artículo, el 36 Bis, a continuación del artículo 36, mediante el cual se establece una nueva obligatoriedad para el cumplimiento fehaciente de lo mandatado, pues en la actualidad, nadie fiscaliza y pocos son los que toman la iniciativa de verificar los sistemas y protocolos de seguridad que son obligatorios por ley.

III.- OBJETIVOS DEL PROYECTO

De conformidad con lo expuesto, creemos que es necesario modificar la Ley N° 19.537, agregando un nuevo artículo en su Título III, en orden a los siguientes objetivos:

1. Asegurar periódicamente la revisión e implementación de los protocolos de seguridad ante catástrofes naturales o incendios.
2. Asegurar periódicamente la mantención y la prueba de los equipos y sistemas de seguridad ante catástrofes naturales o incendios.
3. Obligar a la Administración de los Edificios para que periódicamente, recuerden, mediante cualquier medio informativo, de los protocolos de seguridad.
4. Facultar a cualquier copropietario o arrendatario, para que, ante el incumplimiento de la Ley, el Administrador y el Comité de Administración, respondan ante el Jugado de Policía Local competente, quien podrá aplicar multas previstas en el artículo 32 de la misma ley, esto es, de una a tres unidades tributarias mensuales, y el doble en caso de reincidencia.

IV.- PROYECTO DE LEY

Por todo lo expuesto, es que presento el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo único. Introdúzcase el siguiente artículo 36 bis.- a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de diciembre de 1997, a continuación del artículo 36.-:

"Artículo 36 bis.- El Comité de Administración, conjuntamente con el Administrador, deberán informar a los copropietarios o arrendatarios, por cualquier medio idóneo, a lo menos una vez al año, los planes y protocolos de seguridad del condominio, sea que hayan sido actualizados o no. Esta información contendrá, como mínimo, el plan de emergencia descrito en el artículo 36 de esta ley, un diagrama informativo con las salidas de emergencia, y, si el condominio se encuentra próximo al borde costero o en zona de inundabilidad ante una catástrofe natural, se adjuntará al informativo las vías de evacuación que la respectiva Municipalidad disponga al efecto.

Asimismo, y a lo menos una vez por año, el Comité de Administración y el Administrador, dispondrán de todos los medios necesarios para revisar, mantener y certificar, el funcionamiento de todos los dispositivos relacionados con catástrofes naturales e incendios, tales como la red seca, red húmeda, alarma de incendios, detector de humo, señalética, y similares. Si se debe incurrir en algún gasto, éste será imputado a los gastos del edificio y traspasados a los copropietarios con el prorrateo que corresponda.

Las fechas específicas y el número de veces en el año en que se aplicará lo dispuesto en los incisos precedentes, deberá ser acordado en la primera asamblea extraordinaria que el condominio efectúe en el año.

El incumplimiento por parte del Comité de Administración y/o Administrador de lo dispuesto en los incisos precedentes, podrá ser denunciado por cualquiera de los copropietarios, o por el arrendador con un título válido sobre la unidad del condominio, ante el Juzgado de Policía Local competente, quien actuará con todas las facultades establecidas en el artículo 33 de esta Ley. Además, el Juez de Policía Local podrá aplicar al Administrador y al Comité de Administración, las sanciones previstas en el inciso tercero del artículo 32, las

que se aplicarán de manera solidaria y deberán ser pagadas con el patrimonio personal de los infractores.”

RAMÓN GALLEGUILLOS CASTILLO

H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA