

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, A FIN DE OTORGAR FUNCIONES Y ATRIBUCIONES A ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS EN MATERIA DE EVACUACIÓN DE GASES. (2740-14)

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros el proyecto de ley en referencia, que se encuentra en segundo trámite constitucional en esta Corporación.

A dos de las sesiones en que vuestra Comisión debatió este asunto, asistió el Honorable Diputado señor Patricio Hales.

Concurrieron, especialmente invitados, la asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia; el Juez Titular del Primer juzgado de Policía Local de Santiago, don Carlos Varas; los abogados de la Cámara Chilena de la Construcción, señores Cristóbal Prado y José Manuel Figueroa; el Presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., señor Juan Carlos Latorre; la funcionaria de la Dirección de Investigación Tecnológica de la Universidad Católica de Chile, señora Oscarina Encalada; el Presidente de la Junta Nacional del Cuerpo de Bomberos de Chile, don Octavio Hinzpeter, el Jefe de Gabinete de dicha entidad, don Leonardo Saleh, y el experto en seguridad señor Jaime Codina.

Cabe hacer presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, por tratarse de una iniciativa de artículo único, ella fue discutida en general y en particular a la vez.

Por esta razón, vuestra Comisión propone al señor Presidente del Senado que la Sala proceda de la misma forma.

- - -

ANTECEDENTES

Para una adecuada comprensión de la iniciativa, deben tenerse presente los siguientes antecedentes:

A.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

a) Ley N° 19.537, de 16 de diciembre de 1997, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

b) Ley N° 18.410, de 22 de mayo de 1985, que crea la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

c) Decreto Supremo N° 46, de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que contiene el Reglamento de la ley N° 19.537.

d) Decreto Supremo N° 222, de 1995, del Ministerio de Economía, que contiene el Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas,.

e) Decreto Supremo N° 489, de 1999, del Ministerio de Economía, que regula el Procedimiento para Inspección Periódica de las Instalaciones de Gas.

B.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción

La iniciativa pertenece al Honorable Diputado don Patricio Hales, si bien otros señores Diputados adhirieron posteriormente a ella.

En la exposición de motivos de su moción, el mencionado señor Diputado expresó que las muertes y lesiones sufridas por un importante número de personas al interior de sus hogares a causa de emanaciones indebidas de gas, han generado alarma pública y han hecho que se tome conciencia acerca de la peligrosidad que puede representar este combustible y la necesidad de adoptar, urgentemente, medidas para tratar de prevenir tan graves riesgos.

Sostuvo que una de las causas de estos accidentes es el vacío legal existente que impide a los administradores de edificios o viviendas en condominio tomar medidas respecto a las emanaciones de gas que pueden producirse. En efecto, dijo, dichos empleados no están habilitados para solicitar en forma oportuna y eficaz que los certificadores de gas autorizados verifiquen la existencia de flujos defectuosos.

Fundó, entonces, su proyecto en la necesidad de preaver este problema, dotando a los administradores de edificios de las facultades legales suficientes para cumplir eficazmente un rol de prevención y fiscalización en materia de evacuaciones peligrosas de gas.

En su moción, el mencionado señor Diputado aludió a un estudio que sobre este tema realizó la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, en el cual se analizan los distintos tipos de gas que se utilizan en nuestro país, las características de cada uno y, especialmente, la contaminación intradomiciliaria que produce el monóxido de carbono.

Indicó que tales antecedentes, así como la experiencia reunida a propósito de las evaluaciones y certificaciones dispuestas por las autoridades competentes, ponen de manifiesto la premura de establecer normas que fortalezcan la fiscalización de los riesgos originados por la falta de vigilancia dentro de las viviendas y aborden la ausencia de planes de prevención, así como la realización rutinaria de revisiones o certificaciones.

Destacó que uno de los ámbitos donde es posible avanzar rápidamente es el de los inmuebles adscritos al régimen de copropiedad inmobiliaria. Actualmente, explicó, los administradores de viviendas en régimen de copropiedad carecen de facultades en relación a las emanaciones fallidas de gas, así como también respecto a los daños, prevención y control del monóxido de carbono. Ello, agregó, se contradice notablemente con el hecho que los administradores sean, en la práctica, los responsables del funcionamiento de las respectivas instalaciones.

A pesar de la gravedad de los efectos provocados por estos gases, el autor de la iniciativa enfatizó que los administradores ni siquiera están habilitados para solicitar la certificación exigida por la normativa de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles si no cuentan previamente con la autorización de los moradores, aun cuando dicho procedimiento obligatorio de certificación esté programado por los correspondientes organismos. La tardanza en la adopción de esta decisión, expresó, transforma a los administradores en empleados paralizados ante situaciones que pueden implicar daños irreversibles e, incluso, peligro mortal.

Lo anterior, señaló, demuestra la necesidad de conferirles mayores atribuciones en esta materia, lo que los transformará en efectivos agentes de fiscalización y prevención en tan delicada materia.

Enseguida, indicó que si bien la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, contempla para los copropietarios que viven en condominios la obligación de establecer un plan de seguridad y evacuación que debe estar permanentemente al día, ello es insuficiente ya que el problema del gas es abordado superficial y genéricamente, sin otorgar ninguna competencia a los administradores de esos condominios para prevenir y fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad.

En este sentido, concluyó, la iniciativa busca establecer con precisión normas relativas a seguridad en lo concerniente a la emanación de gases, determinar sanciones para quienes las infrinjan y dotar a los administradores -o a quienes hagan sus veces- de las atribuciones necesarias para fiscalizar, en las unidades o bienes de dominio común, el adecuado cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que se han ido estableciendo en los últimos años con el fin de resguardar en forma más rigurosa la vida de sus moradores.

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

Como ya se señalara, por tratarse de una iniciativa de artículo único, la Comisión procedió a discutirlo en general y en particular a la vez.

En primer término, se escucharon las opiniones de distintos expertos y representantes de instituciones vinculadas a la materia, según se dará cuenta.

El abogado don Cristóbal Prado entregó los puntos de vista de la Cámara Chilena de la Construcción.

Como comentario general en relación al proyecto, señaló que esa entidad estima innecesario legislar en esta materia debido a que tanto la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, como el Decreto Supremo N° 222, de 1995, que contiene el Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas, y el Decreto Supremo N° 489, del Ministerio de Economía, de 1999, que regula el Procedimiento para Inspección Periódica de las Instalaciones de Gas, proporcionan las herramientas necesarias para lograr el fin buscado por la iniciativa.

Sin embargo, resaltó que la Cámara Chilena de la Construcción valoriza el mejor orden que el proyecto introduce en la materia que aborda.

Enseguida, expresó que sería conveniente revisar los siguientes puntos:

1. En primer lugar, estimó que el proyecto, en forma correcta, debiera referirse a la “inspección” periódica de las instalaciones de gas y no a la “certificación” periódica de las mismas, debido a que si se revisa el ya aludido Decreto Supremo N° 489, de 1999, que fija el procedimiento para la inspección periódica de las instalaciones de gas, se advierte una clara distinción al respecto, de la que se colige que, en este caso, lo que corresponde son las inspecciones periódicas de dichas instalaciones.

2. Resulta fundamental, agregó, considerar no sólo lo necesario para efectuar una certificación o inspección periódica de las instalaciones de gas, sino que la iniciativa debiera abordar lo que se precisa para llevar a cabo las eventuales reparaciones de tales instalaciones, sobre la base del diagnóstico derivado de la inspección periódica.

3. Además, sostuvo que no sería necesario incluir expresamente dentro del Fondo Común de Reserva a que se refiere el artículo 7° de la ley de Copropiedad Inmobiliaria los recursos para solventar tanto la certificación o inspección periódica como las reparaciones en los condominios, debido a las siguientes razones:

a) El valor de las inspecciones periódicas corresponde a montos de poca significación dentro de la operación normal de un condominio.

b) El procedimiento para crear Fondos Comunes de Reserva en la actualidad es engorroso, debido a que supone un quórum muy alto, por cuanto requiere de la aprobación de una asamblea extraordinaria de copropietarios de conformidad a lo señalado en el artículo 7° de la ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Al efecto, propuso incorporar una nueva letra e) al número 4 del artículo 2° de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que considere como gasto común los necesarios para la inspección periódica de las instalaciones de gas y las reparaciones que se deban realizar.

4. A su juicio, para cumplir a cabalidad con el objetivo del proyecto de evitar muertes y daños a la salud por desperfectos en las instalaciones de gas, no basta con establecer la obligación de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades del condominio de facilitar sólo las inspecciones de dichas instalaciones. Según su parecer, debiera contemplarse, además, el deber de estas personas de reparar los desperfectos en los bienes de dominio común que se detecten en estas revisiones, por parte de entidades autorizadas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, bajo el apercibimiento de aplicárseles la multa contemplada en el artículo 32 de la ley N° 19.537.

En conclusión, la Cámara Chilena de la Construcción puso de relieve, una vez más, que las disposiciones en estudio sólo hacen mención a la obligación de efectuar certificaciones o inspecciones periódicas de las instalaciones a gas en los condominios, pero que para cumplir plenamente con el objetivo del proyecto en cuanto a evitar muertes o daños a la salud de moradores por emanaciones de gas, las nuevas normas debieran contemplar la obligación de los propietarios, arrendatarios u ocupantes, de efectuar también las reparaciones a los bienes de dominio común que fueran necesarias, que se hubieran constatado en las inspecciones efectuadas por especialistas.

Enseguida, usó de la palabra el señor Juan Carlos Latorre, en su calidad de Presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.

Señaló que el sector representado por este Colegio estima que el proyecto de ley en estudio es altamente beneficioso para la seguridad de las personas y las comunidades.

Sin perjuicio de lo anterior, expresó que la entidad que representa cree que podrían hacerse extensivas estas modificaciones a la realización de todo tipo de inspecciones que en materia de seguridad los organismos correspondientes determinen efectuar. Se preguntó qué pasará en el futuro si se manifiesta preocupación por aspectos sísmicos, instalaciones eléctricas, de salubridad, ascensores o equipos de calefacción. ¿Habrá necesidad de dictar una nueva ley para cada una de estas situaciones?, se preguntó.

En este sentido, señaló que sería más adecuado incluir en el artículo 23 de la ley que se modifica una frase que permita, de manera general, efectuar los actos necesarios para realizar toda inspección, certificación u otro procedimiento que determinen los organismos del Estado.

Del mismo modo, sugirió añadir al artículo 23 que el administrador o quien haga sus veces estará facultado para requerir de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles la fiscalización del cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas, y que igual facultad tendrá para recabar de los distintos organismos públicos las inspecciones, certificaciones u otras acciones que demande la normativa vigente respecto de otros tipos de instalaciones.

Propuso, además, que el administrador pueda encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de instalaciones de gas del condominio, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración. Éste tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido ese lapso no se pronunciara, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente. Igual proceder tendrá para toda otra inspección o certificación cuando así lo disponga la entidad competente.

Por último, informó que para su organización sería de gran interés estudiar una modificación completa a la actual ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para lo cual ha reunido la información, estudios y antecedentes del caso.

A continuación, hizo uso de la palabra el Presidente de la Junta Nacional de Bomberos de Chile, don Octavio Hinzpeter.

Puso de relieve, primeramente, que considerar las opiniones de los diversos actores que guardan relación con las materias de los proyectos de ley, afianza una conducta que ha sido constante de parte de los legisladores, lo que se traduce en que la legislación chilena sea, efectivamente, un aporte al progreso comunitario.

En el caso de Bomberos de Chile, manifestó, esta deferencia ha sido permanente tanto en el Senado como en la Cámara de Diputados y ello ha redundado en una muy positiva “alianza estratégica” para el propósito común de estas instituciones, que es servir a la comunidad.

En cuanto al proyecto, hizo notar que se trata de una iniciativa eminentemente técnica y que su opinión, en consecuencia, debe entenderse desde esa perspectiva.

La atención de las emergencias, explicó, no está incluida en este proyecto de ley, lo que es correcto, dada su naturaleza preventiva. En todo caso, estimó adecuado entregar a los administradores de edificios mayores atribuciones, pues lo que se realiza en un departamento desde luego puede afectar a otros.

Sin embargo, insistió en que las definiciones que se establecen en la iniciativa no competen a la función de Bomberos por cuanto su tarea está enfocada a enfrentar las emergencias, las que surgen mayoritariamente del incumplimiento de las normas, enfatizando que no corresponde a Bomberos efectuar labores de fiscalización o de otorgamiento de autorizaciones de ningún tipo.

Ante una consulta del Honorable Senador señor Prokuriça en cuanto a si sería conveniente que Bomberos dispusiera de atribuciones en cuanto a la certificación del cumplimiento de exigencias técnicas en los edificios, el señor Hinzpeter expresó que ello, de ningún modo corresponde a sus cometidos ni aspiraciones. Precisó que participar en estos procesos técnicos implicaría desnaturalizar la función esencial de Bomberos, cual es ocuparse de estar profesionalmente capacitados para las emergencias que, a pesar de toda la prevención establecida, se producen.

Sin embargo, estimó oportuno dejar planteada su inquietud en cuanto a la considerable cantidad de edificios habitados fundamentalmente por adultos mayores que no están en condiciones de efectuar las reparaciones que las leyes exigen. Estos, dijo, deberían ser objeto de un tratamiento especial, como ocurre en muchos países europeos.

Luego intervino el Magistrado don Carlos Varas, Titular del primer Juzgado de Policía Local de Santiago

Hizo notar que progresivamente los Tribunales de Policía Local atienden asuntos vinculados a la vida en condominios, relatando, a modo de ejemplo, que en el Juzgado a su cargo, que cuenta con cuatro actuarios, tres de ellos se dedican a materias ajenas al tránsito.

Lo anterior, agregó, se explica en gran medida por la amplia competencia que entrega la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a los juzgados de policía local, a los cuales confía, en su artículo 33, letra d), “en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.”

Esta atribución, dijo, se complementa adecuadamente con la consagrada en la letra b) del mismo precepto que permite al juez “citar a asamblea de copropietarios cuando el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciera”.

Estas normas entregan, en la práctica, al juez la posibilidad de conocer y dirimir la casi totalidad de problemas que pueden producirse en los condominios.

En consecuencia, concluyó, existen las herramientas adecuadas para hacer frente a algunos de los vacíos que el proyecto en discusión pretende solucionar.

Sin perjuicio de ello, hizo presente que sería conveniente contar con una mayor cantidad de juzgados de este tipo y, desde otro punto de vista, prestar atención a la situación de comunidades que no disponen de medios para efectuar las reparaciones que exigen las emanaciones defectuosas de gas. Estas, sugirió, deberían contar con un apoyo más expedito y eficaz por parte del municipio.

Enseguida, intervino doña Oscarina Encalada, ingeniero de la Dirección de Investigación Tecnológica de la Universidad Católica de Chile.

Efectuó una descripción del procedimiento que actualmente se sigue en materia de inspección de instalaciones de gas, resaltando la circunstancia de que él consta de distintas etapas, iniciándose con la inspección hasta llegar a la certificación. Antes de esta última, habrán de efectuarse las reparaciones que el certificador considere necesarias, atendido el estado de las instalaciones.

En este contexto, expresó que le parece de la mayor trascendencia dotar a los administradores de condominios poderes que le permitan efectivamente llevar adelante el proceso antes descrito.

Puso énfasis, empero, en la conveniencia de separar enteramente las tareas de estos empleados de aquellas que competen a los inspectores, instaladores y reparadores.

En relación con la inquietud antes expresada en cuanto a las dificultades de comunidades de menores recursos para costear las reparaciones, informó que es usual que las empresas distribuidoras de gas las financien, descontando su valor en cuotas.

Finalizadas las exposiciones, los miembros de la Comisión coincidieron en la conveniencia de aprobar esta iniciativa

Sin embargo, analizados los términos utilizados en el texto del proyecto, el Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Arancibia, sugirió analizar la conveniencia de utilizar en las enmiendas contenidas en los numerales 1 y 2 la expresión "inspección o revisión", según sea el caso.

El Honorable Senador señor Prokuriça propuso utilizar los términos "inspeccionar y certificar" según sea la naturaleza de la labor que deba realizarse, idea con la cual concordó el honorable Diputado señor Hales.

En definitiva, se produjo consenso en aprobar la iniciativa en sus mismos términos, acordándose, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores Arancibia, Cordero, Prokuriça y Sabag, dejar constancia que la etapa de certificación supone o implica la de inspección.

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señores Arancibia (Presidente), Cordero, Prokuriça y Sabag, acordó proponeros que aprobéis, en general y en particular, en sus mismos términos, la iniciativa de la Honorable Cámara de Diputados.

Su texto es el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1. Intercálase, en el inciso primero del artículo 7°, entre las frases "reparaciones de los bienes de dominio común" y "o a gastos comunes urgentes o imprevistos", la siguiente: ", a la certificación periódica de las instalaciones de gas".

2. En el artículo 23:

a) Intercálase en el inciso primero, entre las expresiones "tales como cuidar los bienes de dominio común;" y "ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea" reemplazando la coma (,) que sigue por un punto y coma (;) lo siguiente: "efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas;".

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual a ser tercero:

"El administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de las instalaciones

de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si, transcurrido este plazo, no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente."

3. Agrégase el siguiente inciso quinto, nuevo, en el artículo 36, pasando el actual quinto a ser sexto:

"Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 32."."

Acordado en sesiones celebradas los días 13 de agosto, 3 de septiembre y 1 de octubre de 2002, con asistencia de sus miembros Honorables Senadores señores Jorge Arancibia Reyes (Presidente), Fernando Cordero Rusque, Jaime Gazmuri Mujica, Baldo Prokuriça Prokuriça y Hosain Sabag Castillo.

Sala de la Comisión, a 4 de octubre de 2002.

(FDO.): NORA VILLAVICENCIO GONZÁLEZ
Secretario