

Moción de los diputados señores Hales, Dittborn, Elgueta, Espina, Krauss, Montes, Orpis, Rocha, Urrutia y Patricio Walker.

Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, otorgando funciones y atribuciones a los administradores en materia de prevención y seguridad de evacuación de gases. (boletín N° 2740-14)

“Visto lo dispuesto en el artículo 60 N° 2 de la Constitución Política y considerando:

Fundamento

Las muertes y lesiones que han sufrido un importante número de personas al interior de sus hogares a causa de emanaciones de gas, ha generado alarma pública y ha hecho que lentamente se vaya tomando conciencia de la peligrosidad que puede representar este combustible y que es necesario que se adopten medidas urgentes para tratar de prevenir estas situaciones.

En este sentido, los especialistas y la investigación de la honorable Cámara de Diputados, han establecido que las muertes y daños a la salud provocados por gas al interior de las viviendas responden a un conjunto complejo de causas, por lo cual su solución se obtendrá por medio de la ejecución de una combinación de acciones de diversa naturaleza y la aplicación de instrumentos normativos que nuestro país debe establecer o en otros casos crear. Una de estas causas, muy relevante y que tiene directa relación con las muertes y daños que sufren las personas al interior de sus hogares, puede resolverse con medidas preventivas y de fiscalización en las viviendas adscritas al régimen de copropiedad inmobiliaria. Esta causa de muerte, conforme a la investigación realizada por la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, obedece a la incapacidad legal que impide a los administradores de edificios o viviendas en condominio tomar medidas respecto a emanaciones de gas; en particular, el impedimento de solicitar -en forma oportuna y eficaz- que los certificadores de gas autorizados procedan a verificar la existencia de emanaciones que puedan provocar la muerte de los moradores del grupo habitacional que tienen a su cargo.

Este proyecto de ley se funda en la necesidad urgente de crear las normas necesarias para evitar la muerte y daño a la salud de las personas, dotando a los administradores de las facultades legales para cumplir un rol de prevención y fiscalización en materia de gas.

Si bien el uso de gas domiciliario data de mucho tiempo en nuestro país, recién ahora, y a partir de la alarma pública generada por la muerte y lesiones sufridas por muchas personas al interior de sus hogares, el tema apareció en la agenda pública. Ello motivó una amplia y profunda investigación por parte de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, cuyo resultado fue un completo estudio en el que se abordan aspectos técnicos, de construcción y de manejo del gas; referidos a la salud humana; al ámbito legislativo y reglamentario, entre otros. Asimismo, del trabajo de la Comisión surgieron una serie de diagnósticos, propuestas y sugerencias, que constituyen la base y deben ser consideradas en cualquier iniciativa que se impulse en este orden de materias. Por lo anterior, y para contextualizar el problema del gas y entregar los necesarios elementos de juicio, se consideran en los fundamentos de este proyecto de ley parte de los antecedentes recabados por la Comisión.

Antecedentes

1. La contaminación intradomiciliaria por monóxido de carbono.

En Chile se encuentra disponible para consumo de la población gas de cañería o de ciudad; gas licuado y gas natural. De ellos tres, sólo el gas de cañería origina en pocos minutos efectos mortales o problemas graves a la salud por aspiración directa desde el ambiente en que está presente, debido a que contiene monóxido de carbono en su propia composición, mientras que los otros dos gases mencionados emiten monóxido de carbono cuando se encuentran en combustión y no por la simple emanación de ellos al ambiente. Las emanaciones de monóxido de carbono al interior de las viviendas provocan graves consecuencias en la salud de las personas e, incluso, pueden causar su deceso.

Es necesario tener presente que el llamado gas natural y el gas licuado, procedentes del metano y del propano o butano, respectivamente, no contienen monóxido de carbono en su composición química, pero en altas concentraciones son explosivos y tienen efectos narcóticos.

1.1. Los síntomas.

Se ha constatado que en nuestro país existen altos niveles de contaminación intradomiciliaria por emanaciones de monóxido de carbono, las que provocan condiciones objetivas de riesgo para la salud de las personas y un deterioro en su calidad de vida.

Esta situación afecta tanto a los moradores de construcciones nuevas como antiguas, de viviendas de un piso, edificios, de distintas alturas y de diferentes valores.

Cabe destacar que el monóxido de carbono permanece en el cuerpo de cuatro a seis horas. Dentro de la literatura especializada, se consideran normales concentraciones de monóxido de carbono máximas en el ambiente de cinco a diez partículas por millón, cuando hay un artefacto que funcione en el interior de un ambiente. A esta concentración hay que sumarle aquella producida por el artefacto mismo, cuyo valor normal de emisión de monóxido de carbono al ambiente es de diez a quince partículas por millón. En las calles, por su parte, se han detectado concentraciones de hasta nueve partículas por millón. Una persona puede morir estando expuesta por algunos minutos a dos mil partículas por millón, cifra que las emanaciones de gas de cañería superan en más de sesenta veces, puesto que ese gas, llamado también gas de ciudad, contiene en sí mismo ciento treinta y cinco mil partículas por millón; es decir, que el gas de cañería tiene una capacidad de muerte sobre las personas en cantidades sesenta veces mayor que la cantidad de monóxido de carbono que las puede matar en breves minutos.

El envenenamiento por monóxido de carbono es muy difícil de diagnosticar, dado que sus síntomas son muy parecidos a los de una gripe, y se manifiestan a través de dolor de cabeza, náuseas, abatimiento, vértigo, confusión mental, alucinaciones, cianosis y depresión en el segmento S-T de un electrocardiograma.

La mayoría de los casos de daños producidos por envenenamiento a raíz de emanaciones por monóxido de carbono afectan al sistema nervioso central. El envenenamiento agudo por rápidas exposiciones a altas concentraciones raramente produce discapacidad permanente, si la recuperación ocurre. Las personas más afectadas por este contaminante, ordenadas de manera decreciente son: niños, embarazadas, ancianos, enfermos del corazón, diabéticos y anémicos.

1.2. Las consecuencias.

La exposición permanente y repetida a bajas concentraciones de monóxido de carbono puede producir efectos crónicos que comprenden disturbios en la visión y en la audición e irregularidades en el corazón. Cuando el envenenamiento es largo y severo, se producen daños tanto mentales como en el sistema nervioso.

Pero los accidentes por intoxicación con monóxido de carbono, pueden tener consecuencias fatales, como los ocurridos en los últimos años. En efecto, entre 1997 y 1998 catorce personas fallecieron a consecuencia de la acumulación de gas en sus departamentos, la mayor parte por la inhalación de excesivas concentraciones de monóxido de carbono, que no tiene olor y que, como ya hemos señalado, provoca síntomas que pueden fácilmente confundirse con los de una gripe: dolor de cabeza, náuseas y cansancio general.

2. Características del gas.

El gas licuado tiene un poder calórico cuatro veces superior al gas de cañería, lo que significa que para obtener una cantidad determinada de calor es necesario menos consumo de combustible, lo que a su vez genera menos cantidad de gases de combustión. Lo mismo sucede con relación al gas natural, que tiene la mitad del poder calórico del gas licuado.

Cuando se habla de la composición de los gases de combustión, hay que distinguir dos situaciones: la primera de ellas se origina cuando la combustión es completa, en cuyo caso los gases no producen problemas, porque en vez de producir monóxido de carbono, generan dióxido de carbono. La dificultad reside en que si se utilizan artefactos en ambientes cerrados puede ser peligroso, no por monóxido de carbono, sino porque hay desplazamiento de oxígeno.

La segunda situación, se origina cuando los artefactos no hacen una combustión completa, en cuyo caso todos los gases producen monóxido de carbono, ya sea que se trate de gas de cañería, licuado o natural.

3. El diseño.

3.1. Preservación de los flujos de gases.

En Chile no existe suficiente experiencia acumulada que permita validar los parámetros utilizados en los diseños que deben, básicamente, preservar que los flujos de gases tengan la menor cantidad de dificultades para ascender y salir al exterior de la vivienda. Asimismo, se requiere preservar la temperatura de los gases, porque mientras más grande es el área de los ductos de evacuación, mayor es la pérdida de energía por enfriamiento de los gases en su salida hacia el exterior.

Esta es una relación que es difícil de mantener, pues mientras mayor es la altura de la edificación, el problema se torna más complejo, porque en la medida en que los ductos aumentan, el trayecto que deben recorrer los gases es mucho mayor, con lo cual se facilita su enfriamiento. Por eso se ha recomendado que nunca se instalen ductos colectivos en edificios, para evacuar los gases por sobre ocho pisos de altura. A partir del piso ocho o diez, los gases tienden a ingresar en los pisos superiores y a no salir por el sistema de evacuación. En invierno la dificultad de evacuación se hace más grave aún. Se ha comprobado que ductos bien ejecutados, en cuanto a limpieza, plomos, superficies, volumen y materialidad, cuando evacuan en comunidad sobre ocho pisos de altura, igualmente los gases se estancan, por lo cual la solución de esos casos no reside en la calidad de su ejecución, sino en eliminar su existencia de evacuación colectiva sobre la altura mencionada.

3.2. La experiencia internacional.

El gas de ciudad no se usa en el mundo desarrollado desde los años cincuenta. Los estudios sobre esta materia en otros países revelan que hubo graves problemas de diseño y de contaminación por monóxido de carbono en edificios, similares a los que hoy existen en Chile. Así, en los Estados Unidos, las normas de los distintos estados eran muy contradictorias, razón por la cual desarrollaron durante diez años campañas de investigación y de mediciones muy intensas - financiadas por las mismas compañías de gas o por las empresas fabricantes de artefactos de gas- lo que se tradujo en el desarrollo de un completo sistema de técnicas de construcción, incorporando diversos materiales de construcción y métodos de diseño, a fin de usar este combustible con cierto grado de seguridad.

Se observó que la contaminación intradomiciliaria encontrada en los edificios no era solamente producto de la obstrucción de los ductos colectivos, sino que involucraba una serie de variables con diversos grados de complejidad, como son, por ejemplo: deficiencias en el diseño de los ductos y la falta de limpieza de los mismos; la intervención no calificada de terceros, de propietarios de los departamentos o de instaladores no autorizados, etc.

4. Causas de la contaminación intradomiciliaria por monóxido de carbono.

La gravedad de este problema, y el riesgo para la salud de las personas, se tradujo en que la Cámara de Diputados mandara a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano a objeto de que

investigara los problemas suscitados por las emanaciones de monóxido de carbono producidas por artefactos de gas en el interior de las viviendas.

La Comisión concluyó que las principales causas de la contaminación son:

- A. Fugas de gas de ciudad o de cañería.
 - B. Presencia de monóxido de carbono por gases de combustión.
 - C. Problemas de diseño.
 - D. Problemas constructivos.
 - E. Mal funcionamiento de artefactos.
 - F. Problemas de instalación.
 - G. Problemas en la formación técnica del personal encargado de la mantención y reparación de equipos.
 - H. La existencia de sistemas de evacuación de gases en edificios con ductos colectivos para más de ocho pisos de altura.
5. Las proposiciones de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, en 1999, en relación al problema del gas.

La Comisión realizó una serie de propuestas, de distinta índole, para enfrentar el tema de la contaminación intradomiciliaria por emanaciones de monóxido de carbono, de las cuales -y a modo de síntesis- pueden destacarse las siguientes:

- a. Revisar los procedimientos de generación de las normas chilenas oficiales que sirven de base para las especificaciones técnicas.
 - b. Establecer la absoluta prohibición de utilizar ductos colectivos de evacuación de gases en construcciones habitacionales superiores a ocho pisos.
 - c. Evaluar la conveniencia de separar las funciones de la Superintendencia relativas a las áreas de electricidad y de combustibles, y propender a una absoluta independencia de los organismos técnicos de fiscalización.
 - d. Realizar, por parte de los organismos con competencia en la materia, una campaña informativa a todo nivel y el diseño de un manual general para los usuarios.
 - e. Instruir a los directores de los Servicios de Salud respecto de que los establecimientos hospitalarios que atiendan enfermedades broncopulmonares consulten a sus pacientes si han estado vinculados a problemas de emanaciones en las instalaciones de gas y recomendar que se practique el examen de carboxihemoglobina a las personas fallecidas mayores de cuarenta y cinco años, como una forma de pesquisar las causas de muerte por inhalaciones de monóxido de carbono.
 - f. Asumir por parte de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles la capacitación de los administradores de edificios, de modo de contar con personal calificado en la administración que pueda hacerse cargo de la inspección inicial.
 - g. Educar a los usuarios en lo relativo a la necesidad de impedir alteraciones en los proyectos originales de las construcciones, sin la asistencia de profesionales competentes y de las autorizaciones municipales, como ocurre, por ejemplo, con las denominadas “loggias”, balcones o patios de servicio, donde se encuentra instalado el calefón.
 - h. Proponer que se consagre, por medio de una modificación legal, la prohibición de instalar artefactos de gas por medio de instaladores no autorizados.
 - j. Recomendar en el futuro el procedo de reconversión a gas natural.
6. La modificación propuesta.

De los antecedentes analizados, las propuestas formuladas por la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados y la experiencia adquirida a propósito de las evaluaciones y certificaciones dispuestas por la autoridad competente en materia de gas, se desprende la evidente urgencia de establecer normas que permitan mayores grados de fiscalización de los riesgos originados por la falta de vigilancia dentro de las viviendas, ausencia de planes de prevención o la inexistencia de normas que permitan efectivamente disponer la realización de revisiones o certificaciones.

Precisamente, uno de los ámbitos en donde es posible avanzar rápidamente es en el de los inmuebles adscritos al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Actualmente, los administradores de viviendas en copropiedad no tienen facultades en materia de las emanaciones fallidas de gas, así como tampoco respecto de daños, prevención y control del monóxido de carbono que afecta a los moradores de condominios y edificios, lo cual se contradice de manera notable con el hecho de que estos administradores son los responsables de hecho del funcionamiento de los ascensores, las bombas de impulsión de agua potable, la seguridad, las calderas y diversas actividades propias de la naturaleza de sus funciones.

A pesar de la gravedad de los efectos que tienen los gases mencionados, los administradores no pueden ni siquiera solicitar la certificación a la que obligan las normas de Sec, sin tener previamente la autorización de los moradores, aun cuando dicho procedimiento obligatorio de certificación esté programado por los organismos públicos facultados legalmente para ello en fechas precisas que no se hayan cumplido. Las tardanzas de los moradores en la decisión de dicho cumplimiento transforman a los administradores, para estas situaciones de peligro mortal, en empleados paralizados, sin capacidad de decisiones preventivas y, por tanto, en funcionarios expectantes de una orden de los representantes del colectivo de propietarios, mientras los daños, que por su función ellos conocen mejor que nadie en dichos condominios, continúan afectando cotidianamente la salud de los habitantes, incluso con riesgo de muerte, sin que éstos autoricen la contratación de las certificaciones de gas, inhibiendo al principal actor llamado a actuar administrativamente para proteger al conjunto de las viviendas. Así, quienes están más al corriente del estado de las viviendas terminan siendo los más inhibidos en la acción preventiva debido a que la legislación vigente no les otorga las facultades y competencias necesarias y, en consecuencia, los limita para actuar.

De lo anterior se desprende que por la vía de explicitar y dar mayores atribuciones a los administradores o a quienes hagan sus veces, es posible incorporar un importante agente de fiscalización y prevención en materia de gas.

Asimismo, es necesario indicar que si bien la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, contempla la obligación para los copropietarios que viven en condominios de establecer un plan de seguridad y de evacuación de la copropiedad, que debe estar permanentemente al día, ello no es suficiente ya que el problema del gas es abordado muy superficialmente, en términos genéricos y vagos, y la ley no otorga competencias, ni al administrador ni a quien haga sus veces, para prevenir y fiscalizar adecuadamente el cumplimiento de las normas vigentes en materia de seguridad.

En este sentido, la iniciativa que se propone en este proyecto de ley, busca establecer con precisión normas relativas a seguridad en materia de gas, determinar sanciones a quienes las infrinjan, y dotar al administrador -o a quien haga 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 vigentes que se han ido estableciendo, sobre todo en los últimos años, para resguardar en forma más rigurosa la vida de las personas en materia de gas.

De no hacerse así, la legislación del régimen de copropiedad se estará quedando a la zaga de la normativa que esta misma Cámara y el Ejecutivo han estado promoviendo e impulsando en materia de gas para proteger la vida de las personas y evitar la cada vez más frecuente cantidad de muertes por esta causa.

6.1. Contenido del presente proyecto.

El proyecto modifica, en primer término, el inciso primero del artículo 7 de la ley, contenido dentro del Título 1 “Del Régimen de Copropiedad inmobiliaria”, estableciendo expresamente que con los recursos del “Fondo Común de Reserva” se atenderá la revisión periódica y certificación de la adecuada evacuación de gases.

Mediante esta modificación se establece legalmente y en forma explícita la obligación de considerar dentro del fondo común de reserva, recursos para atender la revisión periódica y certificación de la adecuada evacuación de gases, sean éstos colectivos o individuales. Si bien estas

revisiones y certificaciones implican periodicidad, no es posible establecer en forma genérica cada cuanto tiempo deberán realizarse, porque ello dependerá de cada situación particular, y de acuerdo al estado de las instalaciones ello podrá ocurrir en reiteradas oportunidades en un mismo año o cada varios años. Por ello, no pareció prudente establecer que estos gastos en particular fueran considerados dentro de los gastos comunes y se optó por considerarlos dentro del Fondo antes señalado.

De esta manera, la norma en comento permite que el Administrador o quien haga sus veces tenga una base material para realizar las revisiones periódicas o contratar las certificaciones que correspondan, sin tener que esperar en cada oportunidad que una asamblea autorice este gasto que hasta ahora, y conforme a la práctica observada, tenía el carácter de extraordinario. Ello, por supuesto, no implica que la contratación de la certificación quede limitada a los recursos acumulados en el referido Fondo, pues si ellos no fueran suficientes se deberá acordar un aporte extraordinario para cumplir con esta obligación legal, conforme a las normas generales.

El proyecto, en segundo término, introduce dos modificaciones al inciso primero del artículo 23, contenido en el Título II, “De la Administración de los Condominios”.

La primera señala expresamente como función del administrador el establecer un plan de revisión periódica de los ductos de evacuación de gases, conforme a las normas dictadas por la autoridad.

La segunda, faculta explícitamente al Administrador para solicitar de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles o contratar de un certificador autorizado por aquélla, una evaluación o certificación de las instalaciones de la comunidad, sin que para ello sea menester realizar consulta previa a la Asamblea, y sin que se requiera posterior ratificación.

Además, se le faculta expresamente para realizar en bienes de dominio común o en las respectivas unidades las revisiones que en materia de gas, energía u otras de similar naturaleza sean dispuestas por la autoridad competente.

Estas modificaciones establecen con precisión la responsabilidad del administrador en cuanto a la elaboración de planes de revisión de los ductos de gases, que permitan actuar preventivamente y adoptar medidas que contribuyan a evitar los daños por emanaciones de gases, y de otro lado, le otorgan facultades expresas para actuar en forma eficaz y oportuna en materia de certificaciones y revisiones.

De esta manera, se establecen normas objetivas que permiten mejorar las condiciones de seguridad intradomiciliaria, particularmente en lo relativo al gas. Asimismo, las mayores facultades y atribuciones que se otorgan a los administradores pueden convertirlos en efectivos agentes de prevención y fiscalización de las condiciones de seguridad tanto en los bienes de dominio común como en las unidades que forman el condominio.

Finalmente, el proyecto introduce un inciso quinto nuevo al artículo 36, contenido en el Título III “De la Seguridad del Condominio y del Término o Modificación de la Copropiedad Inmobiliaria”.

Se establece la obligación de todas las unidades que componen el condominio de facilitar la realización de revisiones y certificaciones dispuestas por la autoridad, sancionando al propietario, arrendatario u ocupante que habiendo sido notificado por escrito de dicha diligencia por el Administrador no lo permitiere, con multas de una a tres unidades tributarias mensuales, con posibilidad de elevar al doble su monto en caso de reincidencia, conforme a lo dispuesto por el artículo 32 de esta misma ley.

Como es obvio, y dado que se trata de una materia que dice directa relación con la seguridad del condominio y las unidades que lo componen, con este artículo se busca que las normas relativas a revisiones y certificaciones dispuestas en el artículo 23 no sean letra muerta, que ellas efectivamente puedan realizarse independientemente de la voluntad de los moradores de las unidades, haciendo aplicable al efecto una sanción cuya naturaleza y monto ya estaba establecida en la ley.

En virtud de estas consideraciones, los diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente:

**PROYECTO DE LEY
MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA,
OTORGANDO FUNCIONES Y ATRIBUCIONES A
LOS ADMINISTRADORES EN MATERIA DE PREVENCIÓN
Y SEGURIDAD DE EVACUACIÓN DE GASES**

Artículo Único:

1. Agrégase en el artículo séptimo, inciso primero, a continuación de la oración “reparaciones de los bienes de dominio común” y antes de la locución “o a gastos comunes urgentes o imprevistos” la expresión siguiente:
“(.) la revisión periódica y certificación de la adecuada evacuación de gases, sean éstos colectivos o individuales”;
2. Agrégase en el artículo 23, inciso primero, a continuación de la frase “tales como cuidar los bienes de dominio común;” la frase:
“establecer un plan de revisión periódica de los ductos de evacuación de gases, cuando proceda, conforme a las normas técnicas dictadas por la autoridad competente en la materia;”
3. Reemplázase en el artículo 23, inciso primero, el punto y coma (;) al final de la oración “ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior rectificación” por un punto seguido (.) y agréguese la frase:
“(.) El Administrador o quien haga sus veces queda facultado, además, para solicitar de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, o contratar de cualquier certificador autorizado por ese organismo, una evaluación o certificación, según corresponda, de las instalaciones de la comunidad, sin que sea necesaria consulta previa al Comité de Administración u Asamblea o su posterior ratificación. Queda facultado, en similares términos, para proceder a realizar en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cualquier revisión sea de energía, gas u otra de similar naturaleza, cuando ésta sea dispuesta por la autoridad pública competente;”
4. Agrégase en el artículo 36, el siguiente inciso quinto nuevo, pasando el actual inciso quinto a ser sexto.
“Todas las unidades que componen el condominio o edificio, quedan obligadas a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones al interior de su unidad, cuando ellas hayan sido dispuestas por cualquiera de las autoridades competentes en materia de gas, electricidad u otro tipo de energía. El propietario, arrendatario u ocupante de una unidad que no otorgare las facilidades para proceder con dichas certificaciones o revisiones, habiendo sido notificado por el Administrador por escrito en la dirección que registre en la Administración, será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de esta ley”.