

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON OBJETO DE ESTABLECER NORMAS SOBRE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION PARA LA PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN MATERIA DE EVACUACIÓN DE GASES.

BOLETÍN N° 2739-14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, en primer trámite constitucional, de origen en una moción, patrocinada por las Diputadas señoras Caraball, doña Eliana, y Saa, doña María Antonieta, y los Diputados señores Bustos, don Juan; Hales, don Patricio; Jaramillo, don Enrique, y los ex Diputados señores Bartolucci, don Francisco; García, don José; Huenchumilla, don Francisco; Martínez, don Gutenberg, y Mesías, don Iván.

La iniciativa legal tiene por objeto mejorar las condiciones de seguridad en las viviendas acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria, mediante normas que faciliten la fiscalización y prevención de los riesgos derivados de las construcciones y cambios de diseño efectuados por los usuarios en las unidades y en los bienes de dominio común y de la instalación de artefactos a gas, sin las autorizaciones de los organismos competentes.

Cabe hacer presente que el proyecto fue aprobado **por unanimidad**, tanto en general como en particular.

Asimismo, debe consignarse que el artículo único debe votarse con **quórum simple** y que no **requiere trámite de Hacienda**.

Durante su estudio, la Comisión contó con la asistencia y participación del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo subrogante, señor Héctor López; de la asesora de esa Secretaría de Estado señora Jeannette Tapia; del Superintendente de Electricidad y Combustibles, señor Sergio Espejo; del ingeniero señor Ernesto Sariego y del abogado señor Iván Moreno, ambos funcionarios de dicho organismo fiscalizador.

I.- ANTECEDENTES.

Los autores de la moción sostienen que la investigación efectuada por la H. Cámara de Diputados¹ y lo aseverado por especialistas con competencia en la materia, han establecido que las muertes y daños a la salud provocados por emanaciones de gas en el interior de las viviendas se producen por una serie de situaciones complejas, cuya solución se obtendrá a través de diversas acciones e instrumentos normativos que la comunidad organizada debe disponer o, en otros casos, corregir.

¹ Se trata de la investigación encomendada por la H. Cámara a esta Comisión en virtud del proyecto de acuerdo aprobado en sesión 1ª., de la legislatura extraordinaria, celebrada el 6 de octubre de 1998, en relación con los problemas suscitados por emanaciones de monóxido de carbono producidas por artefactos de gas instalados en el interior de las viviendas.

Según los Diputados patrocinantes, existen un sinnúmero de motivaciones, circunstancias, actuaciones o causas que ponen en peligro la vida y la salud de los moradores de una vivienda, pero dos de éstas revisten trascendencia por los efectos letales que han alcanzado:

1) Las transformaciones de arquitectura que los usuarios efectúan dentro de sus inmuebles, sin permiso de los organismos correspondientes y sin cumplimiento de las normas de evacuación de gases, y

2) La instalación de artefactos a gas u otros que movilizan las masas gaseosas en el interior de las viviendas, por medio de personal no calificado y sin las correspondientes autorizaciones.

Como consecuencia de lo obrado por esta Comisión, la H. Cámara aprobó propuestas de distinta índole para enfrentar el tema de la contaminación intradomiciliaria por emanaciones de monóxido de carbono, entre las cuales pueden destacarse, en lo que se refiere al contenido de este proyecto, las relacionadas con la necesidad de educar a los usuarios con objeto de impedir que se efectúen alteraciones en los proyectos originales de las construcciones sin la asistencia de profesionales competentes y sin las autorizaciones municipales, y de proponer que se consagre, por medio de una modificación legal, la prohibición de instalar artefactos a gas por medio de instaladores no autorizados.

Los inmuebles acogidos al régimen de copropiedad representan un ámbito importante para introducir una modificación en el sentido precedentemente indicado, en razón de la habitualidad con que se producen algunos cambios en los espacios comunes de los edificios donde se altera la ventilación de gases, y de los efectos que suelen sufrir las viviendas que los conforman como consecuencia de dichas modificaciones.

Se estima que las mencionadas proposiciones pueden materializarse mediante regulaciones que, por una parte, impidan que los copropietarios efectúen transformaciones de arquitectura en sus viviendas sin permiso de los organismos competentes y que, por otro lado, exijan que las instalaciones de artefactos a gas sean realizadas a través de personal calificado y con la aprobación de la autoridad competente en materia de gas.

Si bien la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, impide las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, en la práctica los deja entregados a la simple voluntad de la asamblea de copropietarios o a las disposiciones del reglamento de copropiedad, según lo dispone el artículo 13².

II.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.

La iniciativa legal tiene por objeto mejorar las condiciones de seguridad en las viviendas acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria,

² El inciso primero del artículo 13 dispone: “Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.”

mediante normas que faciliten la fiscalización y prevención de los riesgos derivados de las construcciones y cambios de diseño efectuados por los usuarios en las unidades y en los bienes de dominio común y de la instalación de artefactos a gas, sin las autorizaciones de los organismos competentes.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO.

El proyecto introduce modificaciones en los incisos primero y tercero e incorpora un inciso final, nuevo, en el artículo 13 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Mediante la primera de ellas, propone agregar un párrafo final en el inciso primero, con objeto de disponer que, tratándose de la ejecución de obras, transformaciones o construcciones, sean en bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, que impliquen alteraciones de los proyectos de arquitectura en cuanto a que impidan, dificulten o alteren el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en espacios y superficies destinados a la ventilación, se deberá contar con un estudio aprobado por la autoridad competente en materia de gas, el permiso de la respectiva Dirección de Obras Municipales y el acuerdo de la asamblea de copropietarios.

En segundo término, se incorpora un párrafo final en el inciso tercero, con el propósito de establecer que el propietario, arrendatario u ocupante de una unidad, sólo con la aprobación de la autoridad competente en materia de gas y por medio de un instalador autorizado, podrá realizar dentro de ella instalaciones de artefactos a gas, ventilaciones, inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire.

En tercer lugar, por medio de un inciso final, nuevo, se establece que el propietario, arrendatario u ocupante de una unidad que no acredite ante el administrador el cumplimiento de los requisitos señalados con precedencia será sancionado, con multas de una a tres unidades tributarias mensuales, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.

IV.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR.

En la discusión habida en la Comisión se tuvo presente que en aquellos condominios en los que han ocurrido accidentes provocados por emanaciones de gas existe una suerte de iniciativa particular de quienes los habitan en orden a diseñar y construir por su cuenta, sin solicitar los permisos correspondientes, lo cual implica alteraciones en la arquitectura, transformaciones en el volumen de los recintos y en las masas de aire, con el riesgo consiguiente.

Se sostuvo que las modificaciones más comunes están orientadas a aumentar la superficie de las unidades, ocupando para ello las "loggias", los patios de servicio y de luz, entre otros recintos, donde generalmente están instalados los calefones, los calefactores a gas, las calderas a gas y las centrales combinadas de alta eficiencia. En muchas ocasiones se unen los espacios correspondientes a la cocina y a la "loggia", donde usualmente está instalado el calefón. Esto implica incorporar este artefacto de gas a un recinto menos ventilado, lo cual perjudica al usuario, pues trae como consecuencia que

las emanaciones de monóxido de carbono ocasionadas por un mal funcionamiento de ese artefacto se produzcan en el interior de la unidad.

Tanto el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo subrogante señor Héctor **López**, como el Superintendente de Electricidad y Combustibles, señor Sergio **Espejo**, destacaron la importancia de este proyecto y la conveniencia de legislar con objeto de evitar los problemas que esta iniciativa legal pretende resolver.

Particularmente, el Superintendente señaló que la moción no sólo responsabiliza a los propietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades respecto de las alteraciones en los proyectos de arquitectura y de las instalaciones de artefactos a gas que realicen, sino que pretende, además, informar en mejor forma a las comunidades de usuarios en materia de evacuación de gases. Sin embargo, no existe razón alguna que justifique que el organismo a su cargo deba dar su aprobación en tales situaciones, por cuanto el sistema está concebido únicamente para garantizar el desempeño adecuado de los instaladores autorizados y de las empresas distribuidoras o constructoras y para aplicar las sanciones cuando corresponda, con objeto de impedir que ejerzan este tipo de actividades en forma negligente.

No obstante lo anterior, hizo hincapié en que las ideas contenidas en el proyecto en torno a responsabilizar a los propietarios por la mantención y alteración de sus instalaciones y a garantizar que aquéllas se efectúen sólo por medio de instaladores autorizados, así como las relativas a las responsabilidades que asisten a los administradores y a los comités de administración en cuanto a mantener en perfecto estado de conservación los ductos colectivos de evacuación, se encuentran contenidas en el Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas³.

La Diputada señora **Caraball**, doña Eliana, y el Diputado señor **Pérez**, don Víctor, resaltaron la importancia de incorporar en la ley sobre copropiedad inmobiliaria la regulación en comento, por tratarse de un cuerpo legal que tiene mayor jerarquía y que, por ende, suele ser más conocido y aplicado por la ciudadanía que la normativa reglamentaria existente en materia de gas.

Particularmente, el señor **Pérez**, don Víctor, consideró necesario fortalecer la función fiscalizadora de las direcciones de obras municipales y de la Superintendencia, y aumentar el valor de las multas que se

³ El decreto supremo N° 222, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 1996, en el artículo 192 establece: “Los usuarios sólo podrán encomendar la confección de proyectos y la ejecución de las instalaciones de gas a instaladores de gas autorizados o profesionales registrados en la Superintendencia”.

A su vez, el artículo 193 preceptúa: “Una vez efectuada la declaración de la instalación interior de gas, el consumidor tendrá la obligación de su mantención, cumpliendo con los requisitos mínimos de seguridad establecidos en el presente reglamento, los que deberán tomarse en cuenta, especialmente, cuando la instalación sufra modificaciones. Estas últimas deberán ser realizadas, en todo caso, por un instalador de gas. Asimismo, el propietario o el consumidor, en su caso, serán responsables de los trabajos que se ejecuten por personas no autorizadas.

Los administradores y juntas de vigilancia serán responsables de mantener en perfecto estado de conservación los conductos colectivos de evacuación de los gases producto de la combustión y de las instalaciones de gas de propiedad común de los edificios; para ello, de acuerdo con las instrucciones que establezca la Superintendencia, se deberán realizar inspecciones periódicas, a través de un instalador de gas autorizado, quien extenderá un certificado acreditativo de la revisión efectuada, indicando la fecha en que se realizó, el cual deberá quedar en poder de los respectivos administradores y juntas de vigilancia.”

establecen como sanción, en razón de que el monto contemplado en el artículo 32, que se propone aplicar para estos casos, no consigue inhibir el comportamiento irresponsable que suele presentarse en los condominios en relación con las instalaciones de artefactos de gas o con las modificaciones de los proyectos de arquitectura.

El Diputado señor **Galilea**, don José Antonio, manifestó preocupación en el sentido de que establecer la exigencia del acuerdo de la asamblea, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, para ejecutar obras o transformaciones que impliquen alteraciones en el proyecto de arquitectura, pueda ser objeto de dificultades e implicar un impedimento para los copropietarios.

En este tema, el Diputado señor **Hales**, don Patricio, no fue partidario de prescindir del mencionado acuerdo, toda vez que se dejaría al criterio de la Dirección de Obras Municipales la decisión de la ejecución de una obra, respecto de la cual los demás copropietarios tienen derecho a pronunciarse.

Hubo consenso en orden a que esta iniciativa legal solamente propone restringir las transformaciones en los bienes de dominio común o en las unidades de los condominios que impliquen alteraciones de los proyectos de arquitectura en relación con el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en las superficies destinadas a la ventilación. De este modo, se cumple su objetivo tendente a contribuir a mejorar la situación que existe en la actualidad en materia de evacuación de gases en los condominios, por cuanto se establecen los requisitos que deben cumplir los propietarios, arrendatarios u ocupantes que deseen efectuar obras, construcciones e instalaciones de artefactos de gas, así como también, las sanciones para el caso de incumplimiento de dichas exigencias.

Sin embargo, se planteó la necesidad de separar las materias contenidas en el proyecto de las consignadas en el artículo 13, por medio de un artículo 14 bis, nuevo, en consideración a que la moción regula situaciones que pueden producirse tanto en los bienes de dominio común como en las unidades de los condominios.

Por tal motivo, la Diputada señora Caraball, doña Eliana, y los Diputados señores Aguiló, don Sergio; Galilea, don José Antonio; Jiménez, don Jaime; Hales, don Patricio; Longueira, don Pablo; Pérez, don Víctor, y Tapia, don Boris, presentaron la siguiente indicación sustitutiva:

Artículo único.- Agrégase el siguiente artículo 14 bis, nuevo, en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

“Artículo 14 bis.- Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea

de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al Administrador o a quien haga sus veces.

Si el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad no cumple con lo prevenido en este artículo será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 32”.

- Puesta en votación la idea de legislar, **fue aprobada por la unanimidad de los integrantes presentes.**

- **Por la misma votación,** fue aprobada la indicación sustitutiva.

V.- CONSTANCIAS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 288 del Reglamento de la Corporación, se hace constar lo siguiente:

1. El proyecto fue aprobado, **por unanimidad,** tanto en general como en particular.

2. El artículo único del proyecto debe votarse con quórum simple.

3. En ejercicio de la facultad que le confiere el N° 4 del artículo 287 del Reglamento, la señora Presidenta de la Comisión determinó que el proyecto no requiere cumplir trámite en la Comisión de Hacienda.

4. El artículo único del proyecto fue rechazado por la Comisión, por cuanto se aprobó una indicación que lo substituye.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer la señora Diputada Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Agrégase el siguiente artículo 14 bis, nuevo, en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

“Artículo 14 bis.- Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

Si el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad no cumpliera con lo prevenido en este artículo será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 32”.

Se designó Diputada Informante a la señora **CARABALL, doña Eliana.**

Sala de la Comisión, a 3 de julio de 2002.

Tratado y acordado, en sesiones celebradas los días 19 de junio y 3 de julio de 2002, con asistencia de la señora Caraball, doña Eliana (Presidenta), y de los señores Aguiló, don Sergio; Galilea, don José Antonio; Hales, don Patricio; Jiménez, don Jaime; Longueira, don Pablo; Norambuena, don Iván; Pérez, don Víctor; Robles, don Alberto, y Tapia, don Boris.

A) ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión