



Oficio N° 23-2011

INFORME PROYECTO DE LEY 2-2011

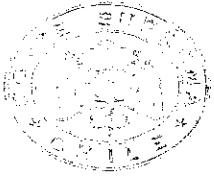
Antecedente: Boletín N° 7401-14

Santiago, 1 de Febrero de 2011

Por Oficio N° 9187 de 4 de enero último, la señora Presidenta de la H. Cámara de Diputados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, ha requerido de esta Corte informe respecto del proyecto de ley que modifica la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materias de seguridad.

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión del día 31 de Enero del presente, presidida por su titular don Milton Juica Arancibia y con la asistencia de los Ministros señores Adalis Oyarzún Miranda, Jaime Rodríguez Espoz, señora Margarita Herreros Martínez, señores Hugo Dolmestch Urra, Patricio Valdés Aldunate, Pedro Pierry Arrau, señoras Gabriela Pérez Paredes y Sonia Araneda Briones, señores Haroldo Brito Cruz, Guillermo Silva Gundelach, señoras Rosa María Maggi Ducommun y Rosa Egnem Saldías y señor Roberto Jacob Chocair, acordó informarlo favorablemente al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

**A LA SEÑORA DIPUTADA
ALEJANDRA SEPÚLVEDA ÓRBENES
PRESIDENTA
H. CÁMARA DE DIPUTADOS
VALPARAISO**



PRESENCIA

"Santiago, treinta y uno de enero de dos mil once.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que por Oficio N° 9187, de 4 de enero último, la señora Presidenta de la Cámara de Diputados, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 77 de Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, ha solicitado a esta Corte Suprema informe respecto del proyecto de ley, iniciado por moción, que modifica la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria en materias de seguridad.

El proyecto introduce modificaciones al artículo 36 de citada ley y, además, propone incorporar un nuevo artículo 36 bis.

Segundo: Que el texto del proyecto es del siguiente tenor:

"ARTÍCULO PRIMERO: *Agregase el siguiente párrafo al inciso primero del artículo N° 36 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:*

Asimismo, deberá contratarse un seguro contra terremotos, en los mismos términos y condiciones utilizadas para la contratación de seguros contra incendios.

ARTICULO SEGUNDO: *Agregase el siguiente inciso cuarto al artículo N° 36 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:*

Para cumplir con lo establecido en el inciso anterior, será obligatorio para el Comité de Administración, señalar claramente cuáles son las vías de evacuación, los lugares de seguridad y toda aquella que sirva para mantener el orden y seguridad que le correspondan a cada unidad del condominio ante un siniestro.

ARTÍCULO TERCERO: *Agregase el siguiente inciso quinto al artículo N° 36 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:*

Asimismo, el Comité de Administración deberá realizar una vez cada 12 meses el denominado Plan COOPER (Ex operación DEYSE), para lo cual podrán solicitar ayuda al Cuerpo de Bomberos que se encuentre más cercano al condominio, con el fin de educar e informar a la comunidad acerca de las medidas de seguridad implementadas en el condominio.

ARTÍCULO CUARTO: *Agregase el siguiente artículo N° 36 Bis a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:*

Para el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, el Cuerpo de Bomberos que se encuentre más cercano al condominio, deberá fiscalizar su cumplimiento.



PRESIDENCIA

Las infracciones a lo dispuesto en el artículo anterior, serán de competencia de los Jueces de Policía Local del lugar en donde se cometió la infracción y se sancionarán con la siguiente pena:

Multa, a beneficio del Cuerpo de Bomberos respectivo, de 3 a 5 Unidades Tributarias Mensuales, cuando el condominio, a través del Comité de Administración, no cuente con lo dispuesto en el artículo anterior. La multa se aumentara al doble en caso de reincidencia.”

De aprobarse el proyecto propuesto, el artículo 36 de ley antes mencionada, quedaría de la siguiente manera:

“Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Asimismo, deberá contratarse un seguro contra terremotos, en los mismos términos y condiciones utilizadas para la contratación de seguros contra incendios.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

Para cumplir con lo establecido en el inciso anterior, será obligatorio para el Comité de Administración, señalar claramente cuáles son las vías de evacuación, los lugares de seguridad y toda aquella que sirva para mantener el



PRESIDENCIA

orden y seguridad que le correspondan a cada unidad del condominio ante un siniestro.

Asimismo, el Comité de Administración deberá realizar una vez cada 12 meses el denominado Plan COOPER (Ex operación DEYSE), para lo cual podrán solicitar ayuda al Cuerpo de Bomberos que se encuentre más cercano al condominio, con el fin de educar e informar a la comunidad acerca de las medidas de seguridad implementadas en el condominio.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

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.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Tercero: Que la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en su artículo 36, ubicado en el Título III, que trata “De la Seguridad del Condominio y del Término o Modificación de la Copropiedad Inmobiliaria”, junto con establecer la obligación de asegurar los inmuebles que conforman el condominio contra los riesgos de incendio, implanta también otras medidas de seguridad, entre ellas, un plan de emergencia para enfrentar diversas clases de siniestros.



PRESIDENCIA

Como quiera, la Honorable Cámara de Diputados considera insuficientes semejantes resguardos ante la realidad de catástrofes a que se encuentra expuesta una comunidad inmobiliaria, como la ocurrida en el país en febrero pasado, se ha elaborado el proyecto de ley en análisis que tiende a fortalecer los mecanismos preventivos contemplados en la legislación vigente, instaurando el seguro obligatorio contra terremotos, la realización anual del Plan Cooper (ex operación DEYSE); medidas cuya fiscalización corresponderá al Cuerpo de Bomberos del área; y disponiendo que las infracciones a lo prescrito en el artículo 36 de la Ley (con las normas incorporadas) sean conocidas por el juzgado de policía local correspondiente.

Todo cuanto tienda a robustecer la seguridad y bienes de las personas que viven en comunidades inmobiliarias, poniéndolas a cubierto de los riesgos provenientes de catástrofes naturales o provocadas por el hombre, no pueden sino contar con el beneplácito de la comunidad en general.

Limitando este comentario al marco del proyecto que incide en las materias a que se refieren los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, las que radican en el artículo 36 bis propuesto en dicha iniciativa legal, que trata el régimen sancionatorio de las infracciones a la normativa establecida en el artículo 36 de la Ley N° 19.537, cabe formular las siguientes observaciones:

a) Si se desea mantener la armonía y unidad del ordenamiento positivo, la fiscalización de la normativa en comento debiera ampliarse a Carabineros o Inspectores Municipales, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 3° de la Ley N° 18.287 sobre Procedimiento ante Juzgados de Policía Local.

A ello habría de sumarse, en el contexto de lo propuesto por la iniciativa legal, el riesgo de incentivarse, más allá de lo prudente y necesario, el caudal de denuncias por parte de quienes resultan ser los beneficiarios de las multas aplicadas como sanción de las infracciones denunciadas.

b) En lo concerniente a la competencia para conocer de las denuncias sobre estos asuntos, parece adecuado radicarla en los Juzgados de Policía Local, a los cuales ya el artículo 33 de la misma ley encarga entender en las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, en lo concerniente a la administración del respectivo condominio; y lo propio hace el artículo 32 de ese cuerpo legal, al confiarles competencia para sancionar aquellas



PRESIDENCIA

infracciones o conductas atentatorias contra la vida tranquila y ordenada de los habitantes de un condominio.

c) En cuanto al recurso de apelación de la sentencia sancionatoria de las infracciones, impuestas con arreglo a lo previsto en el proyectado artículo 36 de la Ley N° 19.537, cabe, por su parte, precisar lo siguiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de la citada Ley N° 18.287, en contra de las sentencias definitivas pronunciadas por los Juzgados de Policía Local procede el recurso de apelación ante la respectiva Corte de Apelaciones, con excepción de las sentencias definitivas recaídas en procesos por simples infracciones a la Ley del Tránsito que sólo impongan multas y de aquéllas dictadas en procesos por contravención a los artículos 113 inciso 1° y 114 inciso 1° de la Ley de Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Vinagres, que impongan sanciones de amonestación privada o multa; casos en que no procede el recurso de apelación.

Atendida la naturaleza meramente pecuniaria y al monto de la sanción propuesta por la norma en comento y con miras a no engrosar la ya atochada agenda de trabajo de las Cortes de Apelaciones, esta Corte Suprema estima recomendable establecer que la sentencia que imponga la medida contemplada no es susceptible de apelación, según lo permite el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil.

Por estas consideraciones y en conformidad con lo dispuesto en la norma constitucional citada, se acuerda informar **favorablemente** el referido proyecto de ley, con las observaciones anotadas precedentemente.

Oficiese.

PL-2-2011."

Saluda atentamente a V.E.



Milton Juica Arancibia
Presidente



Rosa María Pinto Egusquiza

Secretaria