



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Modificación

de la Ley N° 19.537

sobre Copropiedad

Inmobiliaria:

Nuevas normas sobre funciones y atribuciones de los administradores de condominios en materia de prevención y seguridad de evacuación de gases y sobre arquitectura y construcción en materia de evacuación de gases.

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl



El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptores: Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria; Ley N° 19.838; Ley N° 19.839; condominios.

Asesor Jurídico: Augusto Bruna Vargas.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

TABLA DE CALCULO DEL
 IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ENERO DE 2003



Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 29.360	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
M	- 0 -	396.360,00	0,00	0,00	Exento
E	396.360,01	880.800,00	0,05	19.818,00	3 %
N	880.800,01	1.468.000,00	0,10	63.858,00	6 %
S	1.468.000,01	2.055.200,00	0,15	137.258,00	8 %
U	2.055.200,01	2.642.400,00	0,25	342.778,00	12 %
A	2.642.400,01	3.523.200,00	0,32	527.746,00	17 %
L	3.523.200,01	4.404.000,00	0,37	703.906,00	21 %
	4.404.000,01	Y MAS	0,40	836.026,00	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LIMITE EXENTO	\$ 396.360,00	\$ 198.180,00	\$ 92.484,05	\$ 13.212,05

INTRODUCCIÓN

Con fecha 22 de noviembre de 2002, fueron publicadas en el Diario Oficial las leyes N° 19.838 y N° 19.839, que introducen nuevas disposiciones en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, tendientes a evitar que se produzcan muertes y lesiones de personas al interior de sus hogares debido a emanaciones indebidas de gas. La primera de estas leyes otorga nuevas funciones y atribuciones a los administradores en materia de prevención y seguridad de evacuación de gases al interior de los condominios.

Por su parte, la Ley N° 19.839, establece normas sobre arquitectura y construcción para la prevención y seguridad en materia de evacuación de gases, de manera tal que las transformaciones de arquitectura que las personas efectúan dentro de sus propiedades, así como la instalación de artefactos a gas u otros que movilizan las masas gaseosas al interior de las mismas, sea efectuado por personal calificado y autorizado por los organismos correspondientes.

I. LEY N° 19.838, 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.

1. CERTIFICACIÓN PERIÓDICA DE LAS INSTALACIONES DE GAS

El artículo 7° de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, expresa que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un Fondo Común de Reserva, el que estará constituido y se incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común.

El Fondo Común de Reserva, antes de la modificación que introdujo la Ley N° 19.838, en comento, estaba destinado para atender las reparaciones de los bienes de dominio común y a los gastos comunes urgentes o imprevistos. Ahora también estará destinado para atender a la certificación periódica de las instalaciones de gas.

Comentario: Consideramos que la ley, en forma correcta, debió referirse a las inspecciones periódicas de las instalaciones de gas, y no a la «certificación periódica de las instalaciones de gas», debido a que si se revisa el Decreto Supremo N° 489, Minecon, de 1999 (Procedimiento para Inspección Periódica de las Instalaciones de Gas), cuando se trata de viviendas en uso, lo que procede es una inspección periódica de las instalaciones de gas, en tanto que la certificación es un requisito para la recepción definitiva de nuevas viviendas.

Asimismo, debiera haberse considerado no sólo lo que sea necesario para una certificación o inspección periódica de las instalaciones de gas, sino que además para efectuar las eventuales reparaciones en dichas instalaciones, a raíz del diagnóstico obtenido por la inspección periódica.

Finalmente, consideramos que no era necesario incluir expresamente dentro del Fondo Común de Reserva lo que sea necesario para efectuar la certificación periódica de las instalaciones de gas por las siguientes razones:

- a. El valor de las «inspecciones periódicas» son montos relativamente insignificantes dentro de la operación de un condominio.
- b. La operatoria para la creación de los Fondos Comunes de Reserva en la actualidad es engorrosa, debido a que para su formación se exigen quórum muy altos, ya que su aprobación corresponde a una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Es por ello que consideramos hubiera sido preferible incorporar una nueva letra e) al N° 4 del artículo 2° de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, que considere como gasto común ordinario los gastos necesarios para la «certificación (inspección) periódica de las instalaciones de gas».

2. NUEVAS FUNCIONES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

El artículo 23 de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se refiere a las funciones que le corresponde al administrador del condominio. Por su lado, la Ley N° 19.838, agregó como función del administrador, la de «efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas».

Asimismo, la ley en comento establece que «El administrador, o quien haga sus veces, está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) con objeto 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. OBLIGACIÓN DE FACILITAR LAS REVISIONES O CERTIFICACIONES EN LAS UNIDADES DEL CONDOMINIO.

La Ley Nº 19.838, establece la obligación de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio de facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Luego si dichos propietarios, arrendatarios u ocupantes no otorgaren las facilidades para efectuar estas revisiones o certificaciones, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia.¹

Comentario: A nuestro juicio, para cumplir a cabalidad con el objetivo de esta ley de evitar muertes y lesiones a la salud por desperfectos a las instalaciones de gas, no basta con establecer la obligación de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades de condominio, de facilitar sólo las inspecciones de dichas instalaciones, sino que debió contemplarse, además, la obligación de estas personas de reparar los desperfectos en los bienes de dominio común que se adviertan tras estas inspecciones, bajo apercibimiento de aplicárseles la multa señalada anteriormente.

II. LEY Nº 19.839, MODIFICA LA LEY Nº 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTABLECIENDO NORMAS SOBRE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN PARA LA PREVENCIÓN Y SEGURIDAD EN MATERIA DE EVACUACIÓN DE GASES.

- 1. SÓLO PERSONAS Y ENTIDADES AUTORIZADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES PUEDEN EJECUTAR CONSTRUCCIONES O TRANSFORMACIONES QUE AFECTEN EL VOLUMEN DE AIRE, ASÍ COMO OBRAS QUE ALTEREN LAS INSTALACIONES DE GAS.**

La Ley Nº 19.839, incorpora un nuevo artículo 14 bis en la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo que 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

¹ Esta multa está establecida en el artículo 32 de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

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.

Asimismo, dispone este nuevo artículo, 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.

Comentario: Consideramos que esta norma es muy importante, ya que con ella se evitará que dichas construcciones, transformaciones, obras e instalaciones sean realizadas por personas o entidades que no cuentan con la preparación técnica suficiente, lo que constituye un peligro para los habitantes del respectivo condominio, por la eventualidad cierta que dichos trabajos presenten desperfectos o anomalías que posteriormente perjudiquen la salud de las personas que habitan en el condominio.

2. SANCIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

Establece, finalmente, el artículo 14 bis, que 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 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, esto es, con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia.

Comentario: Consideramos que el establecimiento de esta sanción para el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad de condominio que no cumpla con lo establecido en este nuevo artículo 14 bis, resulta importante para evitar que su contenido sea letra muerta.

Finalmente, el legislador al referirse en el inciso segundo del artículo 14 bis, a la comunicación que debe dirigirse al administrador o a quien haga sus veces, debió establecer expresamente que dicha comunicación debiera hacerse por escrito, de tal suerte que quedara constancia de su envío.