Modifica la ley General de Urbanismo y Construcciones, para establecer una regulación en materia de mantenimiento de portones y cierres perimetrales de inmuebles públicos o privados

Boletín N°12263-14

I. IDEAS GENERALES.

El 15 de septiembre del presente año, el país se conmocionó con el triste fallecimiento de Joaquín, un niño de tan sólo seis años de edad, que había acompañado a sus padres a comprar cerámicas a un establecimiento comerciales cercano a su hogar, y al que le cayó un pesado portón metálico encima, de casi 100 kilogramos, provocándole graves lesiones, las que implicaron el posterior fallecimiento del niño[1].

Esta lamentable historia, puso de manifiesto, el gran peligro asociado a la existencia de portones y cierres perimetrales que no se encuentren en buen estado, especialmente en lo que refiere a la necesidad de contar con una adecuada manipulación y un constante mantenimiento de éstos, especialmente por las graves consecuencias que pueden derivarse de la omisión de dichos cuidados, como fue el caso del pequeño Joaquín.

En efecto, y a mayor abundamiento, al revisar nuestro ordenamiento jurídico, podemos ver que no existe obligación alguna en mantener en buen estado los portones o cierres perimetrales, especialmente aquellos que son de gran envergadura, considerando su tamaño y peso, quedando entregada ésta, a la voluntad de los propietarios.

---

1 Notas periodísticas disponibles en: https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2018/10/09/padres-del-nino-que-murio-aplastado-por-un-porton-presentan-querella-en-concepcion.shtml; https://www.24horas.cl/regiones/biobio/familia-busca-la-ley-joaquin-por-muerte-de-menor-2835222.

II. CONSIDERANDO.

1. Los portones y cierres perimetrales, requieren de una constante y periódica mantención, para asegurar su adecuado funcionamiento y estado de conservación. Esto, en atención a que dichos elementos contienen un gran número de partes móviles, y, considerando el uso que se les da, donde el ejercicio de abrir y cerrar se hace repetidas veces en un día, especialmente en establecimientos comerciales y copropiedad inmobiliaria, es que el desgaste natural de los mismos, es una consecuencia natural y esperable. En efecto, los desperfectos técnicos de un portón pueden ir desde una simple avería o falta de lubricación, hasta el descarrilamiento del portón, pudiendo producirse, consecuentemente, la caída del mismo, con consecuencias irreparables, como ocurrió en el caso del pequeño Joaquín.
2. Así las cosas, las mantenciones que debe tener un portón, dicen relación con: (i) La lubricación de las partes móviles del portón, previniendo la formación de óxido y los atascos del mismo, (ii) Ajustes generales, dado el uso que se hace de un portón, es que se vuelve necesario revisar periódicamente el estado del riel, tornillos y motor –en caso de ser un portón automático-, (iii) Instalación eléctrica del motor, y (iv) Limpieza periódica, con el objeto de prevenir posibles averías futuras por falta de cuidado.
3. Que, en nuestro ordenamiento jurídico, la ley general de urbanismo y construcción, regula materias vinculadas a la planificación urbana, la urbanización y la construcción. En efecto, dicha ley contiene normas de carácter general y particular, como también, la

determinación de los requisitos y estándares que deben cumplir las construcciones en nuestro país.

4. Así, en el Título III de la ley, en el Capítulo II "de la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias" en el artículo 159 bis, consagra la obligación de mantener e instalar, según especificaciones técnicas, los ascensores, funiculares, montacargas o rampas mecánicas que existan en edificios privados o públicos. De esta forma, son los propietarios quienes deberán acreditar que dichos ascensores han sido mantenidos y que se encuentran autorizados, consecuentemente, para funcionar.
5. En este sentido, y para establecer la regulación relativa al mantenimiento de portones y cierres perimetrales, el presente proyecto toma en consideración la norma del artículo 159 bis, de la ley general de urbanismo y construcción, siguiendo las pautas definidas previamente para los ascensores. Así, se busca hacer una analogía entre dicha normativa, y la nueva ponderando con especial cuidado, las particularidades entre una y otra, permitiendo dotar de manera definitiva, a los portones y cierres perimetrales de una regulación de carácter específico y sistemático, con el objeto de asegurar las condiciones mínimas en el funcionamiento de estos, certificando su idoneidad para funcionar.
6. Que, de esta forma, y dadas las características del mercado que se desea regular y sobre todo, considerando la necesidad de crear una cultura de autocuidado en los dueños de las instalaciones, es que se ha optado por enfatizar la responsabilidad de la seguridad de las instalaciones a sus propietarios y administradores[2].
7. El objetivo de la presente ley, es que nunca más volvamos a tener que lamentar una historia, como la del pequeño Joaquín, quien vio

2 Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la ley 20.296, p.6.

truncada su vida por la falta de diligencia de los dueños de dicho portón, el que no encontrándose en buen estado, ocasionó un accidente con un desenlace fatal.

Por lo tanto, se propone una regulación que pone el eje en la gestión de los dueños, quienes compelidos por la obligación legal contenida en la propuesta de regulación, deberán ser responsables de las mantenciones periódicas y de la obtención de la certificación para el funcionamiento de dichos portones y cierres perimetrales. Además, se contemplan multas que llegan hasta las 150 UTM ante el incumplimiento o inobservancia de las disposiciones establecidas.

III. PROYECTO DE LEY.

Artículo único: agréguese un nuevo artículo 159 ter al Decreto 458, del año 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo al siguiente texto:

Artículo 159 ter.- Los portones o cierres perimetrales que se emplacen en inmuebles privados o públicos, deberán ser instalados y mantenidos conforme a las especificaciones técnicas de sus fabricantes.

Serán responsables de la mantención los propietarios, quienes deberán celebrar los contratos correspondientes.

Asimismo, los propietarios deberán acreditar, mediante un certificado emitido por una entidad de mantenimiento, que los portones y cierres perimetrales han sido debidamente mantenidos y se encuentran en condiciones óptimas para seguir funcionado. Los plazos y condiciones de la certificación y el contenido del certificado, serán establecidos en la Ordenanza General de

Urbanismo y Construcciones en función del destino de las edificaciones.

Las certificaciones a que se refiere el inciso precedente deberán ser colocadas en un lugar visible del acceso del inmueble.

En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente artículo se aplicará una multa de hasta 100 unidades de fomento en contra del propietario.

ENRIQUE VAN RYSSERLBERGHE

DIPUTADO.