PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE IMPLEMENTAR SISTEMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES PARA IMPEDIR CAÍDAS ACCIDENTALES DESDE EDIFICACIONES EN ALTURA (BOLETINES N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14, REFUNDIDOS).

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria Artículo primero.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria: Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos: a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley. b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de	“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba ley sobre copropiedad inmobiliaria:	**ARTÍCULO ÚNICO**	“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba ley sobre copropiedad inmobiliaria:

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.	1.- Agrégase el siguiente párrafo segundo a la letra b) del inciso primero del artículo 8°: “Asimismo, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, la instalación de sistemas de seguridad adicionales, permanentes y resistentes, para impedir caídas accidentales, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes. No obstante, podrá establecer condiciones mínimas de instalación y mantención de tales dispositivos, con el objeto de conservar el orden y homogeneidad de la edificación.”.	**Número 1** **Párrafo segundo propuesto** Reemplazarlo por el siguiente: “Asimismo, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir a los propietarios, copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, la instalación de sistemas de seguridad adicionales, permanentes y resistentes, para impedir caídas accidentales, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes. No obstante, podrá establecer estándares de calidad mínimos de tales dispositivos, y condiciones de instalación y mantención con el objeto de conservar el orden, homogeneidad y	1.- Agrégase el siguiente párrafo segundo a la letra b) del inciso primero del artículo 8°: **“Asimismo, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir a los propietarios, copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, la instalación de sistemas de seguridad adicionales, permanentes y resistentes, para impedir caídas accidentales, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes. No obstante, podrá establecer estándares de calidad mínimos de tales dispositivos, y condiciones de instalación y**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
		seguridad de la edificación.”. **(Indicación Nº 1. Aprobada por unanimidad (5x0), con modificaciones, Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda, y señores Becker, Espinoza y Sanhueza. Supresión de la expresión “estética” aprobada por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señores Becker, Espinoza y Sanhueza).**	**mantención con el objeto de conservar el orden, homogeneidad y seguridad de la edificación.”.**
c) Establecer que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces. Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción. d) Señalar los derechos que			

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°, fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva. e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 9) del artículo 20 y en el artículo 36. f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes. En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o			

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
regional, decretado por la autoridad competente. g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios. h) Fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador. i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán. j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.			

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
l) En general, determinar su régimen administrativo. Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.			
TÍTULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO	2.- Incorpórase en el TÍTULO VII, DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO, un Párrafo 4°, nuevo, compuesto por el siguiente artículo 43 bis: “Párrafo 4° De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura Artículo 43 bis.- Todo copropietario deberá implementar en las unidades de su dominio exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso, sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales de personas menores de edad o que requieran cuidados especiales, tales	**Número 2** **Párrafo 4° propuesto** **Artículo 43 bis** **Inciso primero** Sustituir la oración inicial por el siguiente texto: “Todo copropietario que resida con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que les generen_un mayor riesgo de caídas, deberá implementar en las unidades de su dominio exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso,	2.- Incorpórase en el TÍTULO VII, DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO, un Párrafo 4°, nuevo, compuesto por el siguiente artículo 43 bis: “Párrafo 4° De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura **Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que les generen un mayor riesgo de caídas, deberá implementar en las unidades de su dominio exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso, sistemas de seguridad**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
	como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes. En caso de que la implementación de un sistema de protección implique el aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán requerirse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad a esta ley y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. El reglamento de copropiedad podrá contemplar multas en caso de incumplimiento. Los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades serán responsables de cumplir con la obligación prevista en el inciso anterior, incluidos los trabajos de mantenimiento. El administrador del condominio deberá verificar el cumplimiento de la obligación descrita en los incisos anteriores, así como la ejecución de los trabajos de mantenimiento que exijan el reglamento de copropiedad o la norma técnica aplicable. En caso de verificar su incumplimiento, estará facultado para ocurrir ante el juez de policía local competente, quien podrá ordenar su	sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales de dichas personas, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes.”. **(Indicaciones Nos 3 y 4. Aprobadas por unanimidad (3x0), con modificaciones, Honorables Senadores señores Becker, Espinoza y Sanhueza).**	**adicionales para impedir caídas accidentales de dichas personas, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas técnicas nacionales pertinentes.** En caso de que la implementación de un sistema de protección implique el aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán requerirse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad a esta ley y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. El reglamento de copropiedad podrá contemplar multas en caso de incumplimiento. Los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades serán responsables de cumplir con la obligación prevista en el inciso anterior, incluidos los trabajos de mantenimiento. El administrador del condominio deberá verificar el cumplimiento de la obligación descrita en los incisos anteriores, así como la ejecución de los trabajos de mantenimiento que exijan el reglamento de copropiedad o la norma técnica aplicable. En caso de verificar su incumplimiento, estará facultado para ocurrir ante el juez de policía local competente, quien podrá ordenar su

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO	MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	TEXTO FINAL
	cumplimiento compulsivo, sin perjuicio de las multas que procedan conforme al respectivo reglamento de copropiedad. Los sistemas de seguridad referidos en el presente artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor en cuanto a su vida útil, correcta instalación y recomendación de mantenimiento. El fabricante, proveedor o instalador, será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.”.”.		cumplimiento compulsivo, sin perjuicio de las multas que procedan conforme al respectivo reglamento de copropiedad. Los sistemas de seguridad referidos en el presente artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor en cuanto a su vida útil, correcta instalación y recomendación de mantenimiento. El fabricante, proveedor o instalador, será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.”.”. - - -