

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el 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.

[Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: no tiene](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo](#) / [Asistencia](#) / [Artículo 124 Reglamento del Senado](#) / [Discusión en Particular](#) / [Modificaciones](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su segundo informe respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mociones -refundidas- de los Honorables Senadores señores Espinoza y Kusanovic, y del ex Senador señor Sandoval (Boletín N° 17.012-14); del Honorable Senador señor Ossandón, y de los ex Senadores señora Goic y señores Chahuán, Montes y Tuma (Boletín N° 9.301-14); del Honorable Senador señor Van Rysselberghe -a la que adhirieron el Honorable Senador señor Keitel y la ex Senadora señora Rincón- (Boletín N° 17.591-14); de los Honorables Senadores señora Gatica y señor Kusanovic (Boletín N° 17.594-14), y de los Honorables Senadores señoras Provoste y Órdenes, y señor Flores (Boletín N° 18.037-14).

Cabe señalar que la iniciativa fue aprobada en general por la Sala del Senado el 5 de mayo de 2026.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.
- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- - -

ASISTENCIA

A las sesiones en que se estudió el proyecto concurrieron los Honorables Senadores, integrantes de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, señoras Carvajal y Sepúlveda, y señores Becker, Espinoza y Sanhueza. Además, estuvieron presentes los Honorables Senadores señora Gatica y señor Ibáñez.

Asimismo, asistieron: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el asesor legislativo, señor Sebastián Martínez. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Miguel Sepúlveda. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores del Partido Socialista: los asesores, señoras Melanie Moraga y Martina Riveros, y señor Patricio Rojas. Del Comité de Senadores de Renovación Nacional: la practicante, señora Valentina Silva, y la asesora, señora Elisa Ríos. Del Comité de Senadores de la Unión Demócrata Independiente, doña Cristina Pinochet. De la Fundación Jaime Guzmán: la asesora, señora Dominique Echeverría. Asesores parlamentarios: del Senador señor Becker, don Fabián Mateluna y don Rodrigo Sierra; de la Senadora señora Carvajal, don Julio Valladares; de la Senadora señora Sepúlveda, doña Magaly Fuenzalida, don Hermes Gutiérrez y don Mauricio Vásquez; de la Senadora señora Cariola, don Bastián Cataldo; de la Senadora señora Gatica, doña Arlette Bravo, y del Senador señor Ibáñez, doña Andrea León.

- - -

ARTÍCULO 124 REGLAMENTO DEL SENADO

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

- 1.- Artículos o numerales que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: no hubo.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: no hubo.
- 3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: las indicaciones número 1, 3 y 4.
- 4.- Indicaciones rechazadas: la indicación número 2.
- 5.- Indicaciones retiradas: las indicaciones números 5, 6, 7, 8, 9 y 10.
- 6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hubo.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

A.- Exposición del Defensor de la Niñez

Durante la discusión en particular del proyecto de ley se recibió la exposición del **Defensor de la Niñez, señor Anuar Quesille**, quien respaldó el objetivo del texto remarcando que la materia no se circunscribe solo al ámbito privado de las personas, sino que, a su juicio, alcanza una dimensión de derechos humanos.

Al efecto, recordó que el artículo 6° de la [Convención sobre los Derechos del Niño](#), además de reconocer el derecho a la vida, obliga a los estados partes a garantizar en la máxima medida posible su supervivencia y desarrollo integral, conceptos estos últimos que, según la Observación General N° 5 del Comité de los Derechos del Niño, deben interpretarse de la manera más amplia posible. Más aún, añadió que la Observación General N° 7 señala que el Estado debe eliminar los peligros en los entornos urbanos, garantizando espacios seguros para que los niños y niñas en la primera infancia puedan ejercer plenamente su derecho al juego.

Aseguró, igualmente que, en el plano nacional, la [ley N° 21.430](#), sobre garantías y protección integral de los derechos de la niñez y adolescencia, complementa esa normativa, resguardando, en su [artículo 11](#), el derecho a la vida, supervivencia y desarrollo. Ahondó que el [artículo 25](#), en tanto, extiende el derecho a la vivienda más allá de un lugar de residencia, exigiendo que ésta provea entornos saludables y seguros, cuestión que entendió reforzada por el literal g) del inciso primero del [artículo 105](#) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que mandata a la OGUC a establecer los estándares de diseño de las obras de edificación y urbanización en cuanto a las condiciones de salubridad, seguridad, habitabilidad, iluminación y ventilación.

Luego, enfatizó que resulta necesario profundizar el aludido marco normativo mediante una modificación legal que evite las caídas desde construcciones en altura, accidentes que han sido identificados por la Organización Mundial de la Salud como una de las causas de traumatismo más severas y de alta letalidad en zonas urbanas densamente pobladas, y calificados por la misma entidad como un problema mayor de salud pública.

Concluyó destacando las acciones que la Defensoría de la Niñez ha realizado en relación a esta problemática, y respaldó el proyecto de ley en tanto éste contempla un enfoque de salud pública y seguridad, protege a los menores frente a acciones de actores privados, entrega asistencia a las familias, refuerza otras normas introducidas previamente en materia de seguridad infantil, y, en definitiva, contribuye a implementar las garantías de protección de la niñez en el espacio privado urbano.

B.- Discusión en particular (indicaciones).

A continuación, se efectúa una relación de las indicaciones formuladas al texto aprobado en general por el Honorable Senado, del debate producido y de los acuerdos adoptados por la Comisión de Vivienda y Urbanismo:

ARTÍCULO ÚNICO

Contiene dos numerales que modifican el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Número 1

Recae en la letra b) del artículo 8° de dicho cuerpo legal, que establece que, entre los objetos del reglamento de copropiedad, se pueden incluir las limitaciones que se estime conveniente acordar, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. La norma vigente previene que no podrá prohibirse la tenencia, en las respectivas unidades, de mascotas y animales de compañía, aunque sí podrá limitarse y restringirse el uso de bienes comunes.

Párrafo segundo propuesto

El texto aprobado en general agrega 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.”.

Indicación número 1

La indicación número 1, de S.E. el Presidente de la República, reemplaza el párrafo segundo, propuesto, por el siguiente:

“Asimismo, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir a los 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, estética, homogeneidad y seguridad de la edificación.”.

Al comenzar el análisis de esta proposición, **el Honorable Senador señor Sanhueza** solicitó justificar el uso de la palabra “copropietarios” en lugar de “propietarios”.

La Honorable Senadora señora Carvajal admitió que “copropietarios” se utiliza frecuentemente en materia de propiedad horizontal, pero preferiría incluir igualmente a los “propietarios”, a fin de evitar que se entiendan excluidos ciertos dueños que no formen parte de la comunidad.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, sostuvo que la indicación se refiere a los “copropietarios” como consecuencia de estar regulando los contenidos del reglamento de copropiedad, y juzgó redundante incluir ambos conceptos.

La Honorable Senadora señora Carvajal argumentó que intenta resguardar también el derecho de algún propietario no residente, que haya delegado su representación, pero no comparta la decisión de la asamblea, expresada en el reglamento de copropiedad. Pidió profundizar en la forma de intervenir en estas instancias a través de terceros.

El señor Martínez explicó que se permite que el copropietario otorgue un poder simple a quien estime pertinente para que lo represente en una asamblea, pudiendo ese mandato recaer en el arrendatario o en el ocupante del inmueble, y repasó que la indicación persigue que esa instancia no pueda incorporar en el reglamento de copropiedad la prohibición de instalar medidas de seguridad.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda hizo presente, en un plano general, su discrepancia con el tenor del proyecto de ley, pues consideró que todos los inmuebles en altura debieran contar con estos sistemas de seguridad, ante la evidencia del incremento de este tipo de edificaciones y la constatación de que en los departamentos no solo corren riesgo los residentes, sino también quienes concurren a ellos como visitas.

Asumió que una medida de ese tipo puede tener un mayor costo, pero observó que éste podría acotarse mejorando el diseño de las nuevas edificaciones, en lo referente a los estándares de escaleras, ventanas y balcones, entre otros.

Descartó, luego, la existencia de una diferencia sustantiva en el uso de las voces “copropietarios” o “propietarios”, y anticipó que los conflictos

más frecuentes que pudieran originarse a raíz de estas innovaciones derivarán de diferencias de opinión entre el propietario y el arrendatario, caso en el que, probablemente, terminará cesándose el contrato.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, recordó que esta regulación pretende abarcar tanto a las nuevas edificaciones como a las ya existentes. En el primer caso, se propuso una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones destinada a aumentar las exigencias dirigidas a los proyectos en altura, mientras que las modificaciones a la ley N° 21.442 se aplicarían a las edificaciones ya construidas que revistan carácter de copropiedad, lo que, sin embargo, excluiría otras modalidades como los *multifamily*, que cuentan con un solo propietario.

En cuanto a la distinción entre los conceptos de “propietarios” y “copropietarios”, anotó que la ley utiliza ambas categorías simultáneamente, pues reconoce el carácter de propietarios a los titulares de una unidad independiente, sin perjuicio de que sean copropietarios en los bienes de dominio común, resultando, entonces, en su concepto, adecuado incluir ambas expresiones.

La Honorable Senadora señora Carvajal reiteró que, en tanto, existen diferencias entre la titularidad exclusiva que asiste a un propietario sobre su unidad y el dominio común que recae en un bien o en ciertos derechos, que caracteriza al copropietario, preferiría que se consignarán ambos conceptos.

La Honorable Senadora Sepúlveda coincidió con incluir ambos términos a fin de evitar interpretaciones erróneas, pero reforzó que la modificación en comento resulta insuficiente si no se acompaña de un fortalecimiento de los estándares constructivos, atendida la proliferación de edificaciones en altura.

Por su parte, **el Honorable Senador señor Sanhueza** advirtió que en la parte final del párrafo segundo propuesto se incluye, entre los criterios que una comunidad puede utilizar para condicionar la instalación de estos sistemas de seguridad, a la “estética”, cuyo significado pidió clarificar para estos efectos, pues resulta menos unívoco que los restantes.

El Honorable Senador señor Espinoza indicó que la inclusión de la palabra “estética” apunta a evitar equipamientos manifiestamente descuidados o ajenos a las características de la edificación, en su colorido o materiales constructivos.

El Honorable Senador señor Sanhueza observó que en los ejemplos planteados se afecta la homogeneidad, e insistió en la ambigüedad de la palabra “estética”.

El señor Martínez expuso que, recogiendo una sugerencia de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, se incluyó el concepto "estética" considerando la existencia de comunidades que han acordado determinados lineamientos en su reglamentación, a efectos de mantener una cierta forma visual.

- Puesta en votación la indicación número 1 resultó aprobada por unanimidad, con la inclusión de la palabra "propietarios", con el voto favorable de los Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda, y señores Becker, Espinoza y Sanhueza.

Al fundamentar su voto afirmativo, **el Honorable Senador señor Becker** denotó la mayor complejidad que reviste aumentar los estándares de las edificaciones ya existentes respecto de establecerlos para las nuevas construcciones, pero resaltó la importancia de mejorar las medidas de seguridad en todos los casos.

En el mismo sentido, **la Honorable Senadora señora Sepúlveda** justificó su respaldo remarcando que además de estas innovaciones es necesario fortalecer los estándares para las nuevas construcciones.

El señor Martínez dio a conocer que la División de Desarrollo Urbano del MINVU se encuentra trabajando en una modificación a la OGUC, en aspectos constructivos y sistemas de seguridad para prevenir accidentes en edificaciones en altura.

Con posterioridad, en sesión de fecha 19 de mayo de 2026, **el Honorable Senador señor Espinoza** sugirió reabrir la discusión en torno a la inclusión o no de la palabra "estética" como un criterio a tener en cuenta por las comunidades para la instalación y mantención de sistemas de seguridad.

- Puesta en discusión la reapertura del debate, fue aprobada por unanimidad.

El Honorable Senador señor Sanhueza rememoró que hizo alusión al mismo punto en la sesión anterior.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, postuló que la expresión "estética" podría resultar muy amplia y subjetiva, pudiendo servir para prohibir algunas medidas de protección de bajo costo u obligar a instalar solo algunas de mayor valor, lo que contrastó con la voz "homogeneidad", que estimó más objetiva.

- Puesta en votación la supresión de la palabra "estética", ello fue aprobado por unanimidad, con el voto favorable de los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.

Número 2

Párrafo 4° propuesto

Artículo 43 bis

Incorpora 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 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 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.”.”.

Indicación número 2

La indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República, reemplaza íntegramente el número 2 del artículo único por el siguiente:

“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 comunidades en altura

Artículo 43 bis.- Todo copropietario podrá implementar en las unidades de su dominio exclusivo o en bienes de dominio común que le fueron asignados en uso y goce exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso, sistemas de seguridad para impedir caídas accidentales de personas. Dichos sistemas de seguridad podrán ser 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. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad podrá establecer la obligatoriedad de dichas medidas en atención a la residencia de personas menores de edad o que requieran cuidados especiales, a las características constructivas o de riesgo del condominio, así como también regular estándares de calidad mínimos de tales dispositivos, y condiciones de instalación y mantención con el objeto de conservar el orden, estética, homogeneidad y seguridad de la edificación.

Los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades serán responsables de mantener y dar un uso adecuado a los sistemas de seguridad instalados en la unidad, debiendo informar al propietario de cualquier desperfecto que comprometa su integridad.

El administrador del condominio deberá velar por el cumplimiento de las disposiciones del reglamento de copropiedad relativas a los sistemas de seguridad regulados en este artículo, especialmente en cuanto a estándares de calidad y condiciones de instalación y mantención, pudiendo requerir al copropietario la corrección de aquellas instalaciones que no se ajusten a la normativa técnica aplicable a dicho reglamento.”.”.

- La Comisión acordó analizar cada inciso de ella separadamente, con el objeto de revisar conjuntamente las otras indicaciones formuladas al texto.

Inciso primero

Tras darse lectura, entonces, al inciso primero del artículo 43 bis, propuesto en la indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República, **el Honorable Senador señor Sanhueza** manifestó su intención de rechazarlo, pues entrega la obligatoriedad de las medidas de seguridad a lo que determine el respectivo reglamento de copropiedad, lo que sería comparable con dejar a la voluntad de cada usuario el imperativo de transportar a los niños en sillas de seguridad en los vehículos.

- Puesto en votación el primer inciso de la indicación número 2, incluyendo el epígrafe del Párrafo 4°, propuesto, resultó rechazado por unanimidad. Votaron en contra los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.

Al justificar su voto, **el Honorable Senador señor Espinoza** argumentó que la indicación del Ejecutivo debilita la iniciativa.

Indicaciones números 3 y 4

La indicación número 3, del Honorable Senador señor Sanhueza, sustituye, en el inciso primero del artículo 43 bis, propuesto, la locución “personas menores de edad” por “personas menores de 12 años”.

La indicación número 4, del Honorable Senador señor Sanhueza, reemplaza, también en el inciso primero del artículo 43 bis, propuesto, la expresión “o que requieran cuidados especiales” por “o personas con necesidades especiales que les genere un mayor riesgo de caídas”.

- La Comisión acordó analizarlas conjuntamente.

Tras reseñarse su contenido, **el Honorable Senador señor Sanhueza** explicó que la indicación número 3 busca circunscribir la normativa a la protección de los niños menores de 12 años, atendido que sobre esa edad disponen de un mayor nivel de independencia y comprensión, en tanto la indicación número 4 busca cautelar a personas que, aún teniendo una edad mayor, presentan necesidades especiales que les generan un mayor riesgo de caídas.

El Honorable Senador señor Espinoza pidió dilucidar quién será el obligado a la instalación de las medidas de seguridad.

El Honorable Senador señor Sanhueza señaló que tal deber recaerá en los residentes que cuenten con las personas aludidas, por lo que, en el caso de una vivienda no ocupada por su propietario, la obligación recaerá en el arrendatario u ocupante a cualquier título.

El Honorable Senador señor Espinoza advirtió la necesidad de asegurar que los sistemas de seguridad cuenten con estándares adecuados.

El Honorable Senador señor Sanhueza previno que la disposición aprobada en general incluye que tales elementos deberán cumplir las "normas técnicas nacionales pertinentes".

- Puestas en votación las indicaciones números 3 y 4, resultaron aprobadas por unanimidad, con modificaciones, con el voto favorable de los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.

Más adelante, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, acordó reabrir la discusión sobre el texto del inciso primero del artículo 43 bis, propuesto, con el objeto de aclarar si la obligación de instalar sistemas de seguridad será exigible a todos los copropietarios o solo a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes, según el caso, en que residan las personas antes individualizadas.

El Honorable Senador señor Sanhueza concordó con que el imperativo solo debe recaer en las unidades donde residen dichas personas y sugirió mejorar la redacción con el objeto de precisar que solo resultan obligadas las familias que cuenten con ellas entre sus residentes.

El señor Martínez juzgó aconsejable puntualizar, en esta misma disposición, la circunstancia que la residencia, que originará la obligación, pudiera ser temporal o transitoria, con el objeto de entender incluidos casos de tuición compartida.

El Honorable Senador señor Espinoza anotó que esa última precisión podría generar cierta confusión interpretativa, en circunstancias que la situación que se pretende clarificar queda de manifiesto en las propias resoluciones de los tribunales que fijan el régimen de relación directa y regular.

- Puesta en votación la nueva redacción de la oración inicial del artículo 43 bis, precisando que la obligación aludida pesa sobre los copropietarios que residan con las personas aludidas, resultó aprobado por unanimidad, con el voto favorable de los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.

Inciso segundo

Indicación número 5

La indicación número 5, del Honorable Senador señor Ibáñez, sustituye el inciso segundo del artículo 43 bis, propuesto, por el siguiente:

“El costo de adquisición, instalación y mantención de los sistemas de seguridad adicionales corresponderá siempre al propietario de la respectiva unidad. Con todo, en caso de que el propietario haya cedido la tenencia del inmueble, los arrendatarios u ocupantes a cualquier título tendrán la obligación de facilitar su instalación, velar por su buen uso y permitir la ejecución de los trabajos de mantenimiento.”.

Analizando tanto el inciso segundo del artículo 43 bis, propuesto por la indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República, como la indicación número 5, del Honorable Senador señor Ibáñez, **el Honorable Senador señor Sanhueza** insistió en que la responsabilidad por la instalación de los sistemas de seguridad debe recaer en el ocupante.

- **Previo a la votación, el Honorable Senador señor Ibáñez retiró la indicación número 5.**

- **Puesto en votación el segundo inciso de la indicación número 2, resultó rechazado por unanimidad. Votaron en contra los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.**

Inciso tercero

Indicación número 6

La indicación número 6, del Honorable Senador señor Ibáñez, agrega la siguiente oración final en el inciso tercero del artículo 43 bis, propuesto: “Para el debido ejercicio de las atribuciones anteriores, el administrador deberá requerir y mantener un archivo con los certificados de instalación y mantenimiento emitidos por el fabricante, proveedor o instalador de los sistemas de seguridad referidos en este artículo.”.

La Comisión analizó el inciso tercero del artículo 43 bis, revistando, en lo pertinente, la indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República, y la indicación número 6, del Honorable Senador señor Ibáñez.

- **El Honorable Senador señor Ibáñez retiró la indicación número 6.**

- **Puesto en votación el tercer inciso de la indicación número 2, resultó rechazado por unanimidad. Votaron en contra los Honorables Senadores señor Becker, Espinoza y Sanhueza.**

Inciso cuarto

Indicación número 7

La indicación número 7, del Honorable Senador señor Ibáñez, reemplaza en el inciso cuarto del artículo 43 bis, propuesto, la oración "El fabricante, proveedor o instalador, será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.", por: "El fabricante, proveedor o instalador será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad, de conformidad a las reglas generales y a lo dispuesto en la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores."

La Comisión advirtió que la indicación número 7, del Honorable Senador señor Ibáñez, recayó en el inciso final del artículo 43 bis, propuesto en el texto aprobado en general, y que la indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República, no incluye.

Al respecto, **el Honorable Senador señor Ibáñez** previno que su indicación se limita a explicitar las reglas generales aplicables en la materia.

El Honorable Senador señor Espinoza alertó que el tenor de la disposición podría desincentivar a quienes desarrollan estas actividades.

El Honorable Senador señor Sanhueza estimó que lo dispuesto en el inciso cuarto aprobado en general es solo la expresión de las reglas generales que permiten perseguir judicialmente la responsabilidad de los proveedores e instaladores de cualquier tipo de artículos.

- La indicación número 7 fue retirada por su autor.

ooo

Artículo nuevo

Indicación número 8

La indicación número 8, del Honorable Senador señor Ibáñez, introduce un artículo, nuevo, al proyecto de ley, con el propósito de modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando en el Capítulo II de su Título III, un artículo 116 ter del siguiente tenor:

"Artículo 116 ter.- En toda edificación destinada a uso habitacional que contemple vanos abiertos, tales como ventanas, barandas, balcones, terrazas, logias u otras aberturas que se sitúen sobre el primer piso, deberán

instalarse sistemas de protección físicos para impedir caídas accidentales al vacío.

Estos sistemas podrán consistir en mallas, barandas, antepechos, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas u otros dispositivos certificados, conforme a las normas técnicas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En todo caso, las barandas y antepechos tendrán una altura no inferior a 1,10 metros, deberán ser no escalables y la separación entre sus elementos verticales no podrá superar los 0,12 metros. Las ventanas dispondrán de sistemas que impidan su apertura libre en una distancia superior a 0,12 metros, salvo que se complementen con mallas u otras barreras adicionales.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá los estándares técnicos, condiciones de diseño, instalación, mantenimiento y excepciones fundadas, garantizando que estos sistemas no obstruyan la ventilación, la iluminación natural ni las vías de evacuación de emergencia, y que se ajusten a los principios de accesibilidad universal.

La Dirección de Obras Municipales no podrá otorgar la recepción definitiva de la edificación si no se acredita el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este artículo.”.

Tras dar lectura al texto, **la Secretaría** consideró que ésta resulta inadmisibles por abordar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, al referirse a funciones y atribuciones de servicios públicos, según lo dispuesto en el numeral 2 del inciso cuarto del artículo 65 de la Constitución Política de la República.

El Honorable Senador señor Espinoza apuntó que las normas analizadas anteriormente, que modifican la ley N° 21.442, buscan regular las construcciones existentes, mientras la propuesta contenida en la indicación número 8 se refiere a las nuevas construcciones.

El Honorable Senador señor Ibáñez coincidió con esa conclusión, resaltando que ésta procura mejorar los estándares constructivos y de diseño para las nuevas edificaciones, con el propósito de que el texto legal se ocupe de ambos tipos de construcciones.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, informó que la División de Desarrollo Urbano se encuentra trabajando en una modificación a la OGUC a fin de mejorar los estándares técnicos de las nuevas construcciones, la que debería culminar su trámite a fines de 2026, y manifestó que, si bien la indicación persigue un objetivo similar resultaría inconveniente incluir en la ley parámetros técnicos, rigidizando esta regulación.

La Honorable Senadora señora Gatica compartió el propósito del Senador señor Ibáñez, en el sentido de que las inmobiliarias y constructoras deban hacerse cargo de la instalación de medidas de protección en las nuevas construcciones, y juzgó que la eventual modificación a la OGUC no descarta que una regulación similar quedé incorporada también en la ley.

El Honorable Senador señor Sanhueza sostuvo que si bien existe un amplio acuerdo en que se mejoren los estándares de las nuevas construcciones, el carácter claramente técnico de los contenidos propuestos hace más aconsejable que sean incluidos en la OGUC.

El Honorable Senador señor Ibáñez valoró el anuncio del Ejecutivo acerca de los avances en la modificación de la OGUC, aunque propuso, a lo menos, incluir una norma transitoria que fije un plazo para concretarla.

El señor Martínez previno acerca de la inadmisibilidad de la propuesta, sin perjuicio de reforzar que el Ejecutivo se encuentra trabajando en una enmienda de la OGUC en el mismo sentido expuesto.

- El Honorable Senador señor Ibáñez retiró la indicación.

ooo

ooo

Artículo transitorio nuevo

Indicación número 9

La indicación número 9 del Honorable Senador señor Ibáñez, incorpora un artículo transitorio, nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo ...- Dentro del plazo de doce meses contado desde la publicación de esta ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá dictar o actualizar las normas técnicas nacionales que regulen los sistemas de seguridad adicionales a que se refiere el artículo 43 bis del artículo primero de la ley N° 21.442, las que deberán contemplar, a lo menos:

a) la altura mínima y la característica no escalable de las barandas y antepechos de balcones, terrazas y logias;

b) la separación máxima entre los elementos verticales que componen las barandas;

c) los sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas ubicadas sobre el primer piso;

d) las características técnicas de las mallas u otras barreras instaladas en vanos de fachadas, incluyendo su resistencia, protección a la intemperie y vida útil, y

e) los requisitos de certificación e instalación de los sistemas mencionados.

Transcurrido el plazo señalado en el inciso anterior sin que se hubieren dictado las normas técnicas referidas, se entenderán exigibles supletoriamente, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 43 bis del artículo primero de la ley N° 21.442, los siguientes estándares mínimos: barandas y antepechos de una altura no inferior a 1,10 metros, no escalables, con separación entre sus elementos verticales no superior a 0,12 metros; sistemas que impidan la apertura libre de ventanas en una distancia superior a 0,12 metros, salvo que se complementen con mallas u otras barreras adicionales, y mallas de protección con resistencia mínima de 200 kgf/m² y sobrecarga puntual horizontal no inferior a 100 kg por metro lineal.”.

- El Honorable Senador señor Ibáñez retiró la indicación.

ooo

ooo

Indicación número 10

La indicación número 10, del Honorable Senador señor Ibáñez, agrega el artículo transitorio siguiente:

“Artículo ...- Dentro del plazo de doce meses contado desde la publicación de esta ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto supremo N° 47, de 1992, de esa misma cartera, a fin de incorporar las normas técnicas, condiciones de diseño, instalación, mantenimiento y excepciones necesarias para la cabal aplicación del artículo 116 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como las modificaciones consecuenciales que correspondan.

Las disposiciones del artículo 116 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán aplicables a los permisos de edificación cuya solicitud se ingrese a tramitación municipal con posterioridad a la fecha de publicación de esta ley, sin que su exigibilidad pueda quedar supeditada a la dictación de las modificaciones reglamentarias mencionadas en el inciso anterior.”.

- - El Honorable Senador señor Ibáñez retiró la indicación.

ooo

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados precedentemente, la Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general por el Honorable Senado:

ARTÍCULO ÚNICO

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 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).

Número 2

Párrafo 4º 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, 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).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO:

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba ley sobre copropiedad inmobiliaria:

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 mantenimiento con el objeto de conservar el orden, homogeneidad y seguridad de la edificación.”.

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 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 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.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 12 de mayo de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes, y señores Miguel Becker Alvear, Fidel Espinoza Sandoval y Gustavo Sanhueza Dueñas, y 19 de mayo

de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señores Miguel Becker Alvear, Fidel Espinoza Sandoval y Gustavo Sanhueza Dueñas.

Sala de la Comisión, a 20 de mayo de 2026.

Pilar Silva García de Cortázar
Secretaria abogada de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el 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)**.

- I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** garantizar el derecho de los propietarios, arrendatarios u ocupantes, a cualquier título, de unidades ubicadas en edificaciones en altura a instalar sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales, y establecer la obligatoriedad, en ciertos casos, de implementar tales dispositivos.
- II. ACUERDOS:** Indicaciones:
- Números:
1. Aprobada con modificaciones (unanimidad 5x0).
 2. Rechazada (unanimidad 3x0).
 3. Aprobada con modificaciones (unanimidad 3x0).
 4. Aprobada con modificaciones (unanimidad 3x0).
 5. Retirada.
 6. Retirada.
 7. Retirada.
 8. Retirada.
 9. Retirada.
 10. Retirada.
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único con dos numerales.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mociones -refundidas- de los Honorables Senadores señores Espinoza y Kusanovic, y del ex Senador señor Sandoval (Boletín N° 17.012-14); del Honorable Senador señor Ossandón, y de los ex Senadores señora Goic y señores Chahuán, Montes y Tuma (Boletín N° 9.301-14); del Honorable Senador señor Van Rysselberghe -a la que adhirieron el Honorable Senador señor Keitel y la

ex Senadora señora Rincón- (Boletín N° 17.591-14); de los Honorables Senadores señora Gatica y señor Kusanovic (Boletín N° 17.594-14), y de los Honorables Senadores señoras Provoste y Órdenes, y señor Flores (Boletín N° 18.037-14).

- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.
- VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** Boletín N° 17.012-14: 31 de julio de 2024. Boletín N° 9.301-14: 9 de abril de 2014. Boletín N° 17.591-14: 11 de junio de 2025. Boletín N° 17.594-14: 11 de junio de 2025. Boletín N° 18.037-14: 6 de enero de 2026.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe.
- XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 2) Ley General de Urbanismo y Construcciones; 3) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 4) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria (derogada) y su reglamento; 5) ley N° 21.430, sobre garantías y protección integral de los derechos de la niñez y adolescencia.

Valparaíso, 20 de mayo de 2026.

- - -