PROYECTO DE LEY 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 POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria Artículo primero.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria: TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Párrafo 1° Del objeto del reglamento Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las	PROYECTO DE LEY: “Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:	**Artículo único**	Consultar el siguiente texto para la iniciativa legal: PROYECTO DE LEY: “Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:	PROYECTO DE LEY: **“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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 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				

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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 en 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	**Numeral 1**	1.- Agrégase el siguiente párrafo segundo en 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	**1.- Agrégase el siguiente párrafo segundo en 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,**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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	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.”.	Ha reemplazado las palabras “normas técnicas nacionales pertinentes” por la frase “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.	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 instrucciones señaladas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios. 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.”.	**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 instrucciones señaladas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios. 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.”.**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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 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				

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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 regional, decretado por la autoridad competente. g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y				

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
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.				

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad. 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.- Incorpóranse en el TÍTULO VII, DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO, el siguiente Párrafo 4° y el artículo 43 bis que lo integra, nuevos:	**Numeral 2**	2.- Incorpóranse en el Título VII, “De la seguridad del condominio”, el siguiente Párrafo 4° y el artículo 43 bis que lo integra, nuevos:	**2.- Incorpóranse en el Título VII, “De la seguridad del condominio”, el siguiente Párrafo 4° y el artículo 43 bis que lo integra, nuevos:**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
	"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	Ha reemplazado el artículo 43 bis, que integra el nuevo Párrafo 4°, "De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura" por el siguiente: "Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de doce años o con personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas podrá implementar sistemas de seguridad adicionales destinados a prevenir accidentes, en las unidades que habite o respecto de las cuales tenga dominio, posesión o mera tenencia, siempre que se encuentren ubicadas sobre el primer piso. Tales sistemas podrán consistir en mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros	"Párrafo 4° De las medidas adicionales de seguridad destinadas a prevenir caídas accidentales. Artículo 43 bis.- El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad destinada a vivienda ubicada sobre el primer piso, en la que residan niños o niñas de hasta doce años de edad o personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas, deberá implementar medidas de seguridad idóneas destinadas a prevenir caídas accidentales en aquellos sectores de la respectiva unidad o de los bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo a ella, que presenten riesgo de caída.	**"Párrafo 4°** **De las medidas adicionales de seguridad destinadas a prevenir caídas accidentales.** **Artículo 43 bis.- El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad destinada a vivienda ubicada sobre el primer piso, en la que residan niños o niñas de hasta doce años de edad o personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas, deberá implementar medidas de seguridad idóneas destinadas a prevenir caídas accidentales en aquellos sectores de la respectiva unidad o de los bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo a ella, que presenten riesgo de caída.**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
	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	mecanismos que cumplan con las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cuando la implementación de un sistema de seguridad implique un aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán obtenerse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad con esta ley, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.	La obligación precedente será exigible desde que concurra alguna de las circunstancias señaladas en el inciso anterior. La Secretaría Ejecutiva de Condominios podrá impartir instrucciones generales para la aplicación de este artículo, de conformidad con el artículo 97 de esta ley. El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título obligado conforme a este artículo deberá informar al administrador acerca de la instalación de la respectiva medida de seguridad y proporcionar los antecedentes documentales que correspondan. El fabricante, proveedor o instalador responderá por las fallas o defectos de las medidas	**La obligación precedente será exigible desde que concurra alguna de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.** **La Secretaría Ejecutiva de Condominios podrá impartir instrucciones generales para la aplicación de este artículo, de conformidad con el artículo 97 de esta ley.** **El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título obligado conforme a este artículo deberá informar al administrador acerca de la instalación de la respectiva medida de seguridad y proporcionar los antecedentes documentales que correspondan.** **El fabricante, proveedor o instalador responderá por las fallas o defectos de las medidas de seguridad**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (<u>TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL</u>)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
	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.”.”.	Los sistemas de seguridad a que se refiere este artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor respecto de su vida útil, correcta instalación y las recomendaciones 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.”.	de seguridad reguladas en este artículo conforme a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuando corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad civil que resulte procedente conforme a las reglas generales.”.	**reguladas en este artículo conforme a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuando corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad civil que resulte procedente conforme a las reglas generales.”.**
		o o o **<u>Artículo transitorio</u>**		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL SENADO, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL (TODAS RECHAZADAS POR EL SENADO, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA	TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA
		Ha agregado el siguiente artículo transitorio: "Artículo transitorio.- Los condominios cuyos reglamentos de copropiedad contengan prohibiciones o restricciones incompatibles con la instalación de mallas de protección u otros sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales deberán adecuarlos dentro del plazo de dieciocho meses contado desde la publicación de esta ley. En tanto no se efectúe esa adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.". o o o	Artículo transitorio.- La obligación que la presente ley incorpora en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442, será exigible veinticuatro meses después de que dicha modificación sea publicada en el Diario Oficial.". **(Aprobado por unanimidad (9x0), Honorables Senadores señoras Loreto Carvajal y Alejandra Sepúlveda y señores Miguel Ángel Becker, Fidel Espinoza y Gustavo Sanhueza, y Honorables Diputados señoras Carolina Cucumides y Flor Weisse y señores Juan Carlos Beltrán y Benjamín Moreno).**	**Artículo transitorio.- La obligación que la presente ley incorpora en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442, será exigible veinticuatro meses después de que dicha modificación sea publicada en el Diario Oficial.".**