

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, para establecer la obligatoriedad de implementar un plan de prevención de los accidentes que indica.

BOLETINES N°s [17.012-14](#), [9.301-14](#), [17.591-14](#), [17.594-14](#) y [18.037-14](#), refundidos.

[Objetivo](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: no tiene](#) / [Consulta Excm. Corte Suprema: no hubo](#) / [Propuesta de Cambio de Nombre del Proyecto](#) / [Asistencia](#) / [Antecedentes de Hecho](#) / [Aspectos Centrales del Debate](#) / [Discusión en General](#) / [Votación en General](#) / [Discusión en Particular](#) / [Votación en Particular](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mociones -refundidas- de los Honorables Senadores señores Sandoval, Espinoza y Kusanovic (Boletín N° 17.012-14); de los Honorables Senadores señores Chahuán y Ossandón, y ex Senadores señora Goic y señores Montes y Tuma (Boletín N° 9.301-14); del Honorable Senador señor Van Rysselberghe -a la que adhirieron los Honorables Senadores señora Rincón y señor Keitel- (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). Lo anterior, en virtud de la autorización concedida por la Sala del Senado el día 6 de enero de 2026, atendido lo dispuesto en el artículo 17 A de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Se hace presente que, en conformidad a lo preceptuado en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación -y a la autorización otorgada por la Sala del Senado en la fecha recién consignada-, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse las Mociones refundidas de proyectos de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala. Se deja constancia, además, de que la propuesta legal resultó aprobada en general y en particular por la unanimidad de sus miembros **(5x0)**.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

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.

- - -

CONSTANCIAS

- **Normas de quórum especial:** No tiene.
- **Consulta a la Excma. Corte Suprema:** No hubo.
- **Proposición de cambio de nombre del proyecto:** Sí hubo.

- - -

PROPUESTA DE CAMBIO DE NOMBRE DEL PROYECTO

La Comisión, teniendo en cuenta la fusión de las cinco iniciativas en estudio, resolvió proponer a la Sala que se sustituya sus denominaciones originales por la siguiente: "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."

- - -

ASISTENCIA

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:** Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Carlos Montes; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Vicente Burgos; el Jefe del Departamento de Planificación y Normas de esa unidad, señor Jorge Alcaíno; la Secretaria Ejecutiva de Condominios, señora Doris González; el Coordinador Técnico de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, señor Felipe Reyes; la abogada, señora María Francisca González; la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia, y el Jefe de Comunicaciones, señor Emilio Espinoza. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Carlos Ortega. De la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios: el Director Ejecutivo, señor Slaven

Razmilic, y el asesor jurídico, señor Karlfranz Koehler. Además, asistieron el señor Fernando Brain y la señora Pamela Gutiérrez.

- **Otros:** De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores PS: las asesoras, señoras Melanie Moraga y Martina Riveros. Del Comité de Senadores RN: los asesores, señora Eliana Azócar y señor Cristóbal Santa María. Del Comité de Senadores UDI: los asesores, señora Cristina Pinochet y señor Juan José Llorente. Asesores parlamentarios: de la Senadora señora Gatica, don Felipe Pereira, don Alex Valderrama, don Henry Azurmendi, doña Elisa Ríos, doña Arlette Bravo y las estudiantes en práctica, doña Antonia Berrueta, doña Sofía Rojas y doña Sofía Araya; del Senador señor Kusanovic, doña Andrea González y don Tomás Matheson; del Senador señor Kuschel, don Alejandro Mera; del Senador señor Latorre, doña Pamela Ampuero, doña Jennifer Astudillo, doña Rocío Olivares y don Felipe Morales; de la Senadora señora Provoste, don Julio Valladares, don Rodrigo Vega, don Enrique Soler y don Óscar Soto, y del Senador señor Sandoval, don Pablo Cantellano, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck. Asimismo, asistió como invitado de la Senadora señora Gatica, don Daniel Valenzuela.

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración las Mociones -refundidas- que dieron origen a la presente iniciativa, las cuales destacan lo siguiente:

1) [Boletín N° 17.012-14.](#)

Sus autores remarcan la importancia de la seguridad para las personas, como principio o valor que permite el desarrollo individual y social, resaltando su faceta preventiva, vale decir, aquella que se orienta a evitar de antemano un mal irreparable y grave.

Recuerdan, en ese sentido, la entrada en vigencia de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que incluye, entre otras innovaciones, un título referido a la seguridad del condominio e, inserto en éste, un párrafo destinado a regular el plan de emergencia y los planos del condominio, pero reparan en que la ocurrencia de accidentes fatales en ventanas y balcones, habitualmente de niñas y niños, revela una falencia que urge corregir.

Proponen, en consecuencia, modificar el mencionado cuerpo legal, con el objeto de obligar a las copropiedades a implementar, monitorear y actualizar un plan de prevención de accidentes en lugares específicos, como los mencionados, exigiendo, en ese contexto, la instalación de elementos

protectores cuando alguno de los residentes de un departamento sea menor de 12 años o se trate de personas que requieran cuidado permanente.

2) [Boletín N° 9.301-14.](#)

Sus autores expresan que el artículo 28 de la ley N° 19.537 -cuyo contenido, enmendado, actualmente se recoge en el artículo 8° de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria- impone a los copropietarios la obligación de acordar un reglamento de copropiedad, que establezca, entre otros aspectos, sus derechos y obligaciones recíprocos, incluyendo la posibilidad de imponerse las limitaciones que se estimen convenientes.

Seguidamente, remarcan que el imperativo de evitar accidentes, como las caídas en altura, hace imprescindible explicitar que tales restricciones internas, pese a aprobarse por la asamblea de copropietarios, cumpliendo los demás requisitos contemplados en la ley y su reglamento, no pueden afectar, en modo alguno, el derecho de un titular a efectuar, en su respectiva unidad, las modificaciones o transformaciones necesarias para su seguridad, tales como protecciones en puertas o ventanas, aun cuando no armonicen con el diseño o el aspecto estético general del condominio.

3) [Boletín N° 17.591-14.](#)

Su autor advierte que pretende establecer una exigencia mínima de seguridad orientada a evitar el riesgo de caídas desde altura en edificios habitacionales.

Añade que, pese a la evidente ocurrencia de accidentes de este tipo que aquejan, principalmente, a niñas, niños, adolescentes y personas en situación de discapacidad, la Ley General de Urbanismo y Construcciones no contempla un requerimiento explícito en este sentido, en tanto las disposiciones técnicas que eventualmente se aplican se encuentran dispersas o dependen de criterios de diseño particulares o de exigencias parciales contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que contrasta con legislación comparada de España, Francia, Australia y Estados Unidos, en que se ha avanzado en el establecimiento de estándares mínimos de protección.

En consecuencia, la Moción propone fijar en nuestra legislación un patrón uniforme y obligatorio que asegure condiciones mínimas de seguridad en toda edificación habitacional de altura, sin afectar los principios de ventilación natural, evacuación de emergencia y accesibilidad universal.

4) [Boletín N° 17.594-14.](#)

Sus autores destacan que se busca establecer la obligatoriedad de implementar un plan de prevención de accidentes en balcones y ventanas, con especial atención a la protección de niños, niñas y personas con dependencia.

Constatan, seguidamente, la frecuente ocurrencia de hechos de este tipo con víctimas fatales, mencionando, en particular, el registrado el 29 de mayo de 2025, en San Pedro de la Paz, que costó la vida a un menor de edad, y reparan que la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, carece de normas específicas sobre el particular, más allá de la obligación de contar con un plan de emergencia.

Advierten que, como consecuencia de tal omisión, que califican de crítica y desean subsanar, la protección en la materia queda sujeta a la discrecionalidad y capacidad económica de los residentes, lo que no garantiza el interés superior del niño, ampliamente reconocido por nuestra legislación interna y los tratados internacionales.

5) [Boletín N° 18.037-14.](#)

Sus autores advierten la creciente adopción de decisiones de las instancias administrativas de las copropiedades inmobiliarias, así como la incorporación de normas reglamentarias internas, que impiden o sancionan la instalación, por parte de algunos codueños, de elementos de seguridad en sus respectivas unidades, en aras de resguardar la armonía arquitectónica de las edificaciones o proteger los derechos de otros residentes.

Resaltan, enseguida, la necesidad de compatibilizar, en esta materia, los intereses de la comunidad con los de los copropietarios, particularmente si las acciones de estos últimos tienen por objeto resguardar derechos fundamentales tan relevantes como la vida o la integridad de los residentes.

Con dicho objetivo, proponen introducir diversas enmiendas en la ley N° 21.442, a fin garantizar de manera expresa y efectiva el derecho de los codueños a implementar medidas de seguridad en sus respectivas unidades, reconociendo, al mismo tiempo, la facultad de las comunidades para establecer estándares razonables y objetivos, definiendo, además, los mecanismos operativos para la aprobación de tales innovaciones y la forma de zanjar eventuales conflictos.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

La Comisión coincidió en la necesidad de establecer medidas tendientes a reducir el riesgo de accidentes en edificaciones en altura, sin perjuicio de lo cual debatió respecto de algunos aspectos de la propuesta, tales como:

- La circunstancia de realizar dichas modificaciones normativas por la vía legal o radicarlas en el ámbito reglamentario, con el objeto de agilizar su tramitación y dar mayor flexibilidad a sus contenidos.

- Establecido que ciertas enmiendas se radicarían en la legislación vigente, se discutió acerca del cuerpo legal más idóneo para ello, con el fin de asegurar que la nueva regulación se aplique a la mayor cantidad posible de edificaciones.

- Ya en lo tocante al contenido de las modificaciones legislativas, se analizó el sujeto obligado a la implementación de las medidas de seguridad en las construcciones en altura, tanto en lo que respecta a si ello será responsabilidad de los propietarios o de los ocupantes, como si el imperativo alcanzará a todas las unidades o solo a aquellas en que residan ciertas personas, y la forma y encargado de fiscalizar el cumplimiento de las nuevas obligaciones.

- Finalmente, se abordó la manera de compatibilizar el derecho de los propietarios, arrendatarios u ocupantes, a cualquier título, de los inmuebles a instalar dispositivos de seguridad, con el interés de las comunidades en conservar cierta homogeneidad en las edificaciones.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL ¹

A.- Debate preliminar en la Comisión.

Al comenzar el estudio del proyecto de ley en informe, **la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz**, realizó una [presentación](#), en que destacó que hay cinco iniciativas referidas a la misma temática, las que se detallan en el siguiente cuadro:

¹ La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones de los días [10 de septiembre](#) de 2024; [6](#) y [13](#) de enero de 2026, y [3](#) y [10](#) de marzo de 2026, las que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las citadas fechas.

Boletín	Estado de la tramitación	Autores
17012-14	Primer Trámite, Senado en Comisión de Vivienda y Urbanismo	Senadores Sres. Fidel Espinoza, Alejandro Kusanovic, David Sandoval.
16913-14 (refundido con 12.461-14 y 15.682-14)	Primer Trámite, Cámara de Diputados, en Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales.	Diputados Sres. Jaime Araya, Carlos Bianchi, Marta González, Carolina Marzán, Helia Molina, Camila Musante, Raúl Soto, Cristián Tapia, Héctor Ulloa (A).
15682-14 (refundido con 16913-14 y 12461-14)	Primer Trámite, Cámara de Diputados, en Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales.	Diputados Sres. Gustavo Benavente, Sergio Bobadilla, Álvaro Carter, Eduardo Cornejo, Felipe Donoso, Juan Fuenzalida, Cristian Labbé, Cristóbal Martínez, Marco Antonio Sulantay, y Flor Weisse (A).
12461-14 (refundido con 16.913-14 y 15682-14)	Primer Trámite, Cámara de Diputados, en Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales.	Diputado Sr. Jorge Durán.
9.301-14	Archivado en 1° trámite Senado año 2022	Senadores Francisco Chahuán, Carolina Goic, Carlos Montes, Manuel José Ossandón, y Eugenio Tuma

Explicó que la Moción en examen ([Boletín N° 17.012-14](#)) propone modificar la [ley N° 21.442](#), que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, para exigir a cada comunidad elaborar un plan de prevención de accidentes y, como medida específica, instalar, obligatoriamente, mallas de seguridad, en ciertos casos.

Añadió que los Boletines [N° 9.301-14](#) y [N° 16.913-14](#) también sugieren enmendar la ley de copropiedad inmobiliaria, pero con distintos objetivos. Así, mientras aquél persigue impedir que se coarte el derecho a instalar mallas de seguridad en los condominios, el segundo pretende obligar a la instalación de dichos implementos, tal como lo plantea el Boletín [N° 15.682-14](#), pero sin proponer alterar ningún texto vigente. El Boletín [N° 12.461-14](#), en tanto, busca enmendar el [decreto con fuerza de ley N° 458](#), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para mandar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo que fije normas para prevenir los accidentes en departamentos y determinar la instalación de mallas de seguridad.

Sintetizando, observó que tres de las mociones se orientan a resolver el asunto alterando la ley de copropiedad inmobiliaria, pese a que ésta regula solo algunas edificaciones, pues otras construcciones en altura no se encuentran acogidas a ese régimen.

Destacó, además, que los proyectos de ley no concuerdan en la fórmula legal para regular la materia, proponiendo modificar distintos cuerpos normativos, o bien, diversos preceptos de la ley de copropiedad inmobiliaria. Resaltó, asimismo, que en todos ellos la medida de seguridad que se impone es la instalación de mallas de seguridad y que tres de las propuestas mandatan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para dictar un reglamento sobre la materia.

En cuanto a la problemática que origina las mociones, mencionó que, según los registros vitales del Instituto Nacional de Estadísticas, entre 2022 y junio de 2024 fallecieron 333.359 personas, de las cuales 1.933 (0.58%) perecieron por caídas. Reveló que, de ellas, 39 corresponden a menores de 18 años, 16 del sexo femenino y 23 del masculino. En 31 de esos casos, éstas ocurrieron de un nivel a otro, pero en lugares no especificados, como árboles, mientras que 5 fueron de un nivel a otro, pero al interior de la vivienda. Remarcó, adicionalmente, que, entre los accidentes en menores de edad, no se advierte diferencia entre aquellos que afectan a menores o mayores de 12 años.

En cuanto a los adultos, reportó que 1.289 casos corresponden a caídas no especificadas; 405 a caídas de un piso a otro, y 195 a caídas en un mismo nivel. De igual forma, respecto de los adultos, 1.402 caídas son en un lugar no especificado y 542 en la vivienda.

Acerca de la regulación de esta materia, sostuvo que, actualmente, el [artículo 105](#) de la LGUC faculta a la Ordenanza a regular las condiciones de salubridad, seguridad, habitabilidad, iluminación y ventilación y, este último texto, por su parte, asume esa derivación en el Título 4° (De la arquitectura), [Capítulo 2](#) (De las condiciones generales de seguridad), en que se norman, entre otros aspectos, las características de las barandas, precisando su altura, distancia entre los elementos y el esfuerzo lateral que deben soportar.

Agregó que el [artículo 40](#) de la ley N° 21.442, por su parte, obliga a los conjuntos a disponer de un plan de emergencia, el que debe contener los principales siniestros y contingencias a los que están expuestos, pudiendo la propia comunidad fijar la regulación que estime pertinente.

Revisando la legislación comparada, expresó que el Código Técnico de la Edificación de España no contiene una norma específica referida a mallas de seguridad para la protección de menores, como sí existe respecto de aquellas que se utilizan en los procesos constructivos. Indicó, seguidamente, que el citado texto se ocupa de otras situaciones de riesgo, tales como lo resbaloso de los pisos, discontinuidades del pavimento, desnivel de las escaleras y rampas, entre otras.

Relevó que, en lo tocante a los desniveles, la regulación es muy similar a la chilena, pero difiere en que la normativa española exige que a mayor altura se aumente la de la baranda y en que se fijan condiciones especiales para viviendas, escuelas infantiles y zonas de uso público de establecimientos de uso comercial y concurrencia pública.

En Australia, también a través de normativa administrativa, se establecen, desde 2013, requisitos para evitar caídas de menores de 5 años, los que pueden ser, alternativamente, la instalación de mallas o limitadores de

apertura de las ventanas. Se dispone, asimismo, una regulación de las barandas, en términos similares a la preceptiva nacional.

Resumió que, en la legislación foránea, la materia es generalmente abordada a nivel administrativo y no legal; que las mallas se vinculan más a seguridad laboral que a actividades cotidianas, y que se contemplan alternativas, como la regulación de la apertura de las ventanas. Previno, por último, que en el caso de Australia se tiene especial cuidado en las características, materialidad, instalación y frecuencia de renovación de las mallas, entre otros aspectos, para que cumplan su objetivo y no generen una sensación de falsa seguridad.

El Honorable Senador señor Sandoval explicó que la Moción (Boletín N° 17.012-14) se fundamenta en la ocurrencia, cada cierto tiempo, de accidentes de esta naturaleza, ante lo cual se consideró pertinente disponer de alguna normativa de seguridad, sea a nivel reglamentario o legal. Recalcó que se busca enfrentar hechos que parecen evitables y añadió que la iniciativa obligaría, además, a que el reglamento de copropiedad cuente con un plan de seguridad. A su juicio, el proyecto de ley es una forma de instar a la discusión del asunto.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Carlos Montes, compartió que accidentes como los aludidos ameritan que la normativa tenga una mayor consistencia con el nivel de riesgo existente. Respecto de la posibilidad de que haya edificaciones en altura no acogidas al régimen de copropiedad, admitió que ello podría ocurrir con edificios de oficinas, pero puntualizó que en el caso de aquellos destinados a viviendas, aun cuando tengan un solo propietario, existen mecanismos regulatorios incluidos en la ley de copropiedad.

Subrayó que sus principales aprensiones se refieren a la implementación. Ilustró que la ley de copropiedad inmobiliaria dispone de obligaciones en materia de seguridad que no se cumplen, como la prohibición de utilizar balones de gas ante la falta de redes de abastecimiento en algunas edificaciones, y coincidió con que cualquier regulación en la materia debe ocuparse de la calidad de los implementos para evitar su deterioro.

El Honorable Senador señor Sandoval apuntó que ello se solucionaría entregando al administrador la obligación de verificar las condiciones de los artefactos y la existencia de circunstancias que hagan exigible la obligación.

El Ministro, señor Carlos Montes, observó que lo consignado debe compatibilizarse con las obligaciones del administrador, de forma de no recargarlas o generar exigencias que se vuelven complejas de cumplir, como sucede con los seguros de incendio. Advirtió, asimismo, las dificultades que pudieran derivar de los costos involucrados. Expresó, sin embargo, la

disposición del MINVU para analizar el asunto y buscar alguna solución, que podría quedar entregada a la administración, con cargo a los recursos de la copropiedad.

El Honorable Senador señor Espinoza enfatizó que el asunto puede resultar complejo, en atención a eventuales responsabilidades civiles asociadas.

B.- Exposiciones posteriores de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

El Honorable Senador señor Latorre resaltó que las mociones de que se trata apuntan a prevenir las caídas desde edificios en altura, estableciendo mayores exigencias y estándares de seguridad, y subrayó que las modificaciones que se introduzcan en esta materia, tanto por la vía legal como reglamentaria, deben ser coherentes.

El Honorable Senador señor Sandoval valoró continuar la discusión de esta temática, atendida la persistente ocurrencia de accidentes fatales que afectan particularmente a menores de edad, y advirtió que, si bien la principal responsabilidad en precaverlos recae en sus cuidadores, ello no obsta a revisar la normativa para fortalecer las medidas preventivas y de seguridad.

La asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia, reiteró la preocupación de la cartera por esta problemática; informó que en la Cámara de Diputados se constituyó una mesa técnica para analizar las cinco mociones refundidas que se han presentado en torno a este tópico, y aseveró que esa instancia ha logrado avances en ciertos aspectos conceptuales, tales como evitar la mención a alguna solución particular y referirse más bien, genéricamente, a elementos de seguridad.

Ahondó en que otro aspecto relevante de dilucidar es la pertinencia de establecer algún rango de edad que obligue a implementar estas medidas, considerando que el informe elaborado por la Biblioteca del Congreso Nacional descartó que exista mayor siniestralidad entre los menores de 12 años en relación con quienes se encuentran en el segmento de 13 a 18 años.

Añadió que otras dificultades surgidas se basan, por una parte, en que cualquier modificación normativa solo resultará aplicable hacia el futuro, debiendo determinarse la forma y alcance que podría tener en las actuales construcciones, y, por otra, en la determinación tanto de los encargados de fiscalizar su cumplimiento como del órgano que debería sancionar eventuales infracciones, planteándose, en este último aspecto, que, atendida la recarga de los juzgados de policía local, ello podría radicarse en los tribunales de familia.

El Jefe del Departamento de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, señor Jorge Alcaíno, realizó una [presentación](#) en torno a una propuesta de esa cartera para modificar la [Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones](#) en esta materia.

Comenzó reafirmando la preocupación existente por este tipo de accidentes, lo que se refleja en el alto número de iniciativas legales presentadas en el Congreso Nacional, y remarcó que la normativa vigente otorga sustento a una eventual enmienda a la OGUC, mencionando, específicamente, lo dispuesto en el inciso tercero del [artículo 2°](#) de la ley N° 21.430, sobre garantías y protección integral de los derechos de la niñez y adolescencia, y en el literal g) del [artículo 105](#) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Añadió que, adicionalmente, el [artículo 3°](#) de la LGUC faculta al MINVU a estudiar las modificaciones que requieran introducirse en la Ordenanza y que, en atención a ello, ese organismo impulsó durante el año 2025 el análisis de una actualización de algunas normas relativas a barandas y antepechos con el objeto de mejorar la seguridad de las personas, teniendo presente, entre otros antecedentes, los aportados por la familia de Valentín Brain Gutiérrez.

Señaló, a continuación, que los objetivos generales de la propuesta de modificación de la OGUC son proteger la vida y reducir el riesgo de caídas desde edificios en altura de infantes, niños, niñas o adolescentes y personas con discapacidad, entre otros grupos, y detalló que ella tiene como principales elementos la actualización de estándares relativos a la altura mínima de barandas y antepechos; la incorporación de estándares adicionales aplicables en vanos de fachadas de edificios en altura; la inclusión de estándares relativos a la apertura de ventanas en balcones, terrazas y logias, y la determinación de requisitos para la instalación de mallas u otras barreras en vanos de fachadas de edificios.

Reveló que la iniciativa concreta persigue enmendar los artículos [4.2.1.](#) y [4.2.7](#) de la OGUC, de la forma que se expresa en el siguiente cuadro comparativo:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 4.2.1. Las disposiciones de este Capítulo tendrán el siguiente ámbito de aplicación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Áreas de uso común de edificaciones colectivas. 2. Áreas destinadas al público en edificios de uso público. <p>Cuando se dispongan normas especiales según el destino de los edificios en otros Capítulos de este mismo Título, primaran aquéllas sobre las normas generales aquí contempladas.</p> <p>El artículo 4.2.7. será aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares y de las escaleras interiores de unidades en edificios colectivos.</p> <p>En aquellas instalaciones destinadas a albergar personas bajo régimen de privación de libertad no serán aplicables las disposiciones de este Capítulo que sean incompatibles con dicha circunstancia, debiendo, en todo caso, contemplarse las medidas especiales de seguridad que correspondan.</p>	<p>Artículo 4.2.1. Las disposiciones de este Capítulo tendrán el siguiente ámbito de aplicación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Áreas de uso común de edificaciones colectivas. 2. Áreas destinadas al público en edificios de uso público. 3. Fachadas de edificios. <p>Cuando se dispongan normas especiales según el destino de los edificios en otros Capítulos de este mismo Título, primaran aquéllas sobre las normas generales aquí contempladas.</p> <p>El artículo 4.2.7. será aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares y de las escaleras interiores de unidades en edificios colectivos.</p> <p>En aquellas edificaciones destinadas a albergar personas bajo régimen de privación de libertad no serán aplicables las disposiciones de este Capítulo que sean incompatibles con dicha circunstancia, debiendo, en todo caso, contemplarse las medidas especiales de seguridad que correspondan.</p>

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p style="text-align: center;">Barandas</p> <p>Artículo 4.2.7. Todas las aberturas de pisos, mezaninas, costados abiertos de escaleras, descansos, pasarelas, rampas, balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1m por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas. Dichas barandas o antepechos tendrán una altura no inferior a 0,95 m medida verticalmente desde el nivel de piso interior terminado en el plomo interior del remate superior de la baranda o antepecho, y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kg por metro lineal, salvo en el caso de edificios de uso público y todo aquel que, sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kg por metro lineal.</p> <p>En los tramos inclinados de escaleras se admitirá una altura mínima de baranda de 0,85 m, medida desde la nariz de los peldaños.</p> <p>La baranda se podrá suprimir en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada en el inciso primero de este artículo.</p> <p>En los costados de una ruta accesible, que sea parte de la circulación del edificio, no podrán existir desniveles superiores a 0,30 m sin estar debidamente protegidos por barandas y un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m.</p> <p>Las barandas transparentes y abiertas tendrán sus elementos estructurales y ornamentales dispuestos de manera tal que no permitan el paso de una esfera de 0,125 m de diámetro a través de ellos.</p>	<p style="text-align: center;">Barandas</p> <p>Artículo 4.2.7. Todas las aberturas de pisos, mezaninas, costados abiertos de escaleras, descansos, pasarelas, rampas, balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1m por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas. Dichas barandas o antepechos tendrán una altura no inferior a 1,10 m medida verticalmente desde el nivel de piso interior terminado en el plomo interior del remate superior de la baranda o antepecho, no podrán ser escalables y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kg por metro lineal, salvo en el caso de edificios de uso público y todo aquel que, sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kg por metro lineal.</p> <p>En los tramos inclinados de escaleras se admitirá una altura mínima de baranda de 0,85 m, medida desde la nariz de los peldaños.</p> <p>La baranda se podrá suprimir en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada en el inciso primero de este artículo.</p> <p>En los costados de una ruta accesible, que sea parte de la circulación del edificio, no podrán existir desniveles superiores a 0,30 m sin estar debidamente protegidos por barandas y un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m.</p> <p>Las barandas transparentes y abiertas tendrán sus elementos estructurales y ornamentales dispuestos de manera tal que no permitan el paso de una esfera de 0,125 m de diámetro a través de ellos.</p>

<p>En las escaleras las aberturas triangulares formadas por la huella, la contrahuella y la barra inferior de la baranda podrán admitir el paso de una esfera de 0,185 m de diámetro.</p> <p>Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los andenes de transporte de personas o de carga y descarga de productos, los escenarios y otras superficies cuya función se impediría con la instalación de barandas o antepechos.</p>	<p>En las escaleras las aberturas que resulten entre la huella, la contrahuella y la parte inferior de la baranda no deberán admitir el paso de una esfera de 0,185 m de diámetro.</p> <p>En todas las ventanas de fachadas de los edificios a los que se refiere este Capítulo que estén destinados al uso de suelo residencial, ubicadas en recintos sobre el primer piso deberán instalarse sistemas de cerradura, limitación de apertura u otro mecanismo o dispositivo que impida una apertura mayor a 0,12 m, pero que pueda removerse fácilmente para efectuar labores de limpieza o en caso de incendio u otra emergencia. Lo anterior no será aplicable a ventanas en fachadas cuyo antepecho se encuentre a una altura, medida verticalmente desde el nivel de piso interior terminado, igual o superior a 1,3 m.</p> <p>En los edificios a que se refiere el inciso anterior, en toda el área de las ventanas, balcones, terrazas o logias, se podrán instalar, opcionalmente, mallas de protección ante caídas, del tipo multifilamento con una resistencia mínima de 200 kgf/m², protección a rayos ultravioleta, y que resistan una sobrecarga puntual horizontal no inferior a 100 kg por metro lineal, aplicada en cualquier punto del área que protegen.</p> <p>Tanto el sistema de limitación de apertura utilizado como las mallas de protección ante caídas a que se refieren los dos incisos anteriores, deberán tener certificación del fabricante o proveedor en cuanto a su vida útil, correcta instalación, recomendación de mantenimiento tanto en plazo como en aspectos técnicos y las resistencias solicitadas precedentemente. Además, deberán ser renovados según lo señalado por el fabricante o proveedor.</p> <p>Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los andenes de transporte de personas o de carga y descarga de productos, los escenarios y otras superficies cuya función se impediría con la instalación de barandas o antepechos.</p>
--	--

Indicó que, en la primera de dichas disposiciones, que establece el contexto y ámbito de aplicación de las normas de seguridad, se incluye un numeral 3, relativo a las fachadas de edificios, mientras que, en la segunda, que contiene las enmiendas más sustantivas, se aumenta de 0.95 a 1.10 m. la altura de las barandas y se contempla la exigencia de que no sean escalables, replicando lo ya previsto en otras normas de este cuerpo legal.

Además, en el artículo 4.2.7. se incorporarían tres incisos, el primero de los cuales obligaría a que las ventanas de fachadas ubicadas en recintos sobre el primer piso de los edificios a que se refiere este Capítulo, y que se destinen a uso residencial, deban contar con sistemas de cerradura, limitación de apertura u otro mecanismo o dispositivo que impida una apertura mayor a 0.12 m., y aclaró que el mencionado uso comprende no solo viviendas, sino también hostales, hospederías y hoteles.

El segundo inciso que se intercalaría faculta a que, en toda el área de las ventanas, balcones, terrazas o logias de las aludidas edificaciones, se instalen, opcionalmente, mallas de protección ante caídas, detallándose sus características técnicas. Por su parte, el tercero de los incisos propuestos, obligaría a que cualquiera de las medidas contempladas precedentemente, vale decir, cerramientos o mallas, sean renovadas en el plazo indicado por su fabricante o proveedor y dispongan de una certificación de éstos en cuanto a su vida útil, correcta instalación y recomendaciones de mantenimiento.

Destacó que esta proposición de modificación a la OGUC fue sometida a una consulta pública en que participaron 81 personas u organizaciones, advirtiéndose un unánime respaldo a la iniciativa y recogiendo, como principal aprehensión, la referida a evitar el encarecimiento en el valor de las viviendas. Agregó que las observaciones formuladas fueron

respondidas a través de la web institucional y, tras ello, la modificación se encuentra en revisión, antes de la firma del Presidente de la República, lo que auguró ocurriría durante la actual administración para, posteriormente, proseguir con la toma de razón.

A su turno, **la Secretaria Ejecutiva de Condominios del MINVU, señora Doris González**, lamentó que esta discusión tenga como antecedente diversos accidentes, especialmente de menores de edad, y recalcó que, más allá de las propuestas normativas en discusión, la repartición a su cargo ha desarrollado un trabajo con las comunidades que habitan en condominios, poniendo a su disposición material informativo respecto del cuidado de los menores y de los elementos de seguridad disponibles para evitar siniestros.

Refiriéndose a algunos aspectos puntuales, reparó en que el Boletín N° 17.594-14 omite las exigencias técnicas aplicables a las medidas de seguridad y los organismos encargados de dictarlas; destacó la necesidad de modificar la ley N° 21.442 para evitar que las atribuciones normativas y decisorias que ésta entrega a las comunidades, puedan derivar en la prohibición de instalar este tipo de resguardos, y sugirió, con miras a asegurar la eficacia de las enmiendas, incluir a los tribunales de familia entre los organismos encargados de hacer cumplir estas obligaciones.

La Honorable Senadora señora Provoste compartió la inquietud por las decisiones adoptadas en muchas copropiedades que impiden la implementación de este tipo de medidas; develó que ha recibido diversas denuncias en ese sentido y manifestó que, atendido lo anterior, ha analizado legislación comparada donde se garantiza el derecho de los copropietarios a adoptar medidas de seguridad razonables en sus unidades, restringiendo, en consecuencia, la posibilidad de las comunidades para prohibirlo.

Reseñó que, a partir de lo anterior, elaboró una Moción (Boletín N° 18.037-14) que, entre otros aspectos, prohíbe que el reglamento de copropiedad, un acuerdo de asamblea o la decisión del comité de administración o del administrador puedan restringir o condicionar de manera desproporcionada la implementación de medidas de seguridad en las unidades de dominio exclusivo, cuando estas tengan por objeto proteger la vida y la integridad física de sus ocupantes, sin perjuicio de reconocer a la comunidad la facultad de establecer especificaciones técnicas razonables y objetivas en lo tocante a materiales, colores, procedimientos de instalación y mantención, siempre que se funden en criterios de seguridad estructural o de armonía arquitectónica, sin que en ningún caso puedan constituir una prohibición directa o encubierta.

Finalmente, solicitó ahondar en el proceso de participación ciudadana realizado en relación a la propuesta de modificación de la OGUC.

El Honorable Senador señor Latorre coincidió con las inquietudes por la colisión de intereses que se advierte en muchas copropiedades entre los codueños que quieren instalar medidas de seguridad y las prohibiciones impuestas por las comunidades; recordó que los familiares del menor Valentín Brain Gutiérrez, fallecido como consecuencia de una caída desde un balcón, en Concepción, han impulsado regular las condiciones de la apertura de ventanas que no cuenten con balcón y generen riesgo de caídas al vacío, y solicitó al Ejecutivo profundizar en ambos asuntos.

El Honorable Senador señor Sandoval esclareció que las eventuales falencias advertidas respecto del Boletín N° 17.594-14 se originan en las restricciones que impone la Constitución Política a la iniciativa parlamentaria, y relevó que el objeto de los proyectos en debate, más allá de sus contenidos, es poner de manifiesto la necesidad de legislar en esta materia.

Valoró, luego, las propuestas de modificaciones normativas de carácter administrativo expuestas por el Ejecutivo en materia de barandas y medidas de seguridad; sostuvo que, en su opinión, pudiera resultar más útil considerar las soluciones adoptadas en otros países que crear nuevas regulaciones, y subrayó las dificultades operativas que este tipo de obligaciones pueden generar en las comunidades, como también aquellas vinculadas a su fiscalización.

El Honorable Senador señor Latorre reflexionó respecto a la necesidad de complementar la actualización normativa y la fiscalización con la concientización de la población acerca de la utilidad de cumplir con las medidas de seguridad, ilustrando lo ocurrido con la obligación del uso de sillas adaptadas para menores de edad en los vehículos, exigencia que se ha ido internalizando por sus beneficios, más allá de las eventuales sanciones aplicables.

Reiteró, asimismo, la pertinencia de armonizar la modificación administrativa planteada por el Ejecutivo con las iniciativas legislativas en tramitación.

Doña Jeannette Tapia remarcó que cualquier cambio en la regulación vinculada con exigencias estructurales regiría hacia el futuro, restando dilucidar cómo podría mejorarse la seguridad en las construcciones existentes, ámbito en que pudiera tener más relevancia la prohibición de establecer limitaciones, que se contempla en el Boletín N° 18.037-14, y que encuentra un antecedente en una disposición similar, ya incluida en la ley, que prohíbe limitar la tenencia de mascotas.

Sugirió robustecer dicha propuesta obligando a las familias que se incorporen a una copropiedad a explicitar, al momento de inscribirse en el registro de residentes, la existencia de menores de edad en el grupo familiar.

Respondiendo a las inquietudes planteadas, **don Jorge Alcaíno** reiteró que la participación en la consulta ciudadana fue masiva; destacó, especialmente, el amplio respaldo al texto y sus objetivos, y ahondó en que hubo tres observaciones con un contenido más técnico, entre las que se cuenta una de la Cámara Chilena de la Construcción que sugiere adoptar un enfoque que, sin encarecer el costo de la vivienda, garantice la seguridad de las personas; otra que solicita aclarar el concepto “no escalables”, cuestión que, a su juicio, podría precisarse administrativamente, y una sobre el organismo que estaría a cargo de fiscalizar estas materias.

Añadió que la [ley N° 21.718](#), sobre agilización de permisos de construcción, ha reforzado que, con ocasión de la aprobación de éstos, el director de obras municipales solo debe ocuparse de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, lo que excluye las ya aludidas características de las barandas. Así, en caso de constatar una infracción, tanto en ese momento, durante la edificación o una vez que se hayan recibido las obras, dicho funcionario podría denunciarla al juzgado de policía local, pero no le sería posible denegar la solicitud correspondiente, quedando la respectiva observancia, por tanto, entregada a la responsabilidad de los profesionales intervinientes.

El Honorable Senador señor Sandoval enfatizó que las medidas de seguridad sugeridas no serían aplicables a todos los copropietarios, sino a aquellas unidades en que residen las personas que se busca proteger, lo que es esencialmente dinámico.

Doña Doris González resumió que una eventual enmienda legislativa debiera contener, al menos, tres elementos: la mencionada prohibición de que el reglamento o las decisiones de los órganos de administración de las copropiedades limiten la instalación de medidas de seguridad; la fiscalización, en cuanto a la cual insistió en incluir a los tribunales de familia, atendida su directa vinculación con la protección y cuidado de la niñez, y el sujeto responsable de la obligación, que, de acuerdo a su criterio, debiera ser el adulto a cargo del cuidado del menor o de la persona protegida.

Es oportuno reiterar que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 A de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, el día 6 de enero de 2026, a propuesta de esta Comisión, la Sala del Senado autorizó refundir los proyectos Boletines N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14.

En línea con lo recién planteado, **la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Provoste y señores Latorre y Sandoval**, acordó la conformación de una mesa técnica, compuesta por representantes del MINVU y asesores parlamentarios,

destinada a proponer un texto sustitutivo que aborde de manera consolidada el contenido de las mociones refundidas.

En la siguiente sesión, **la señora Pamela Gutiérrez**, madre del menor Valentín Brain Gutiérrez, quien falleció a consecuencia de una caída desde un edificio en San Pedro de la Paz, comenzó su intervención alertando acerca de la gran cantidad de inmuebles en altura que no cumplen estándares mínimos de seguridad.

Enfatizó que la modificación legal que están impulsando -y que denominan "Ley Valentín"- no busca establecer culpas retrospectivas, sino fortalecer responsabilidades hacia el futuro, con el objeto de que las viviendas sean un espacio seguro, especialmente para niñas y niños, y remarcó que, en su concepto, ello significa contar con protecciones en ventanas, balcones y vanos; disponer de normativas claras, exigibles y fiscalizables, y terminar con la lógica de que la seguridad es opcional y depende del criterio de cada familia.

Advirtió que no considerar la seguridad infantil en la legislación sobre la materia hace que ésta sea incompleta; postuló que la normativa propuesta permitiría cerrar este vacío y culminó llamando a entender esta regulación como una herramienta concreta de prevención sin afectar ni el desarrollo inmobiliario ni el acceso a la vivienda.

Por su parte, **don Fernando Brain**, padre de Valentín, valoró el contenido tanto de las mociones debatidas en la Comisión como de la propuesta de reforma a la OGUC impulsada por el Ejecutivo, las que estimó similares con los planteamientos que como familia han venido realizando, y subrayó, especialmente, la fundamentación del Boletín N° 17.594-14, en cuanto releva que niñas, niños y adolescentes son titulares de derechos.

Repasó que, junto a su esposa, han solicitado modificar la OGUC para mejorar los estándares de seguridad en ventanas y balcones, y coincidió en que también se requiere enmendar la ley de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer medidas aplicables a las más de 1.200.000 viviendas en altura existentes, a las que no les serían aplicables eventuales reformas reglamentarias.

Admitió las dificultades de una enmienda a ese último cuerpo legal, pero reiteró que ello es necesario, pues las unidades habitacionales ya construidas no cuentan con estándares mínimos de seguridad, y, si bien hay algunas exigencias estructurales, éstas no se refieren a aspectos tales como las aperturas mínimas o máximas de las ventanas o las características de las barandas.

Ahondó en que, en diversas reuniones, ha podido determinar que una de las principales complejidades radica en establecer el organismo encargado de fiscalizar y los medios idóneos para hacerlo, lo que, en su

concepto, podría resolverse de un modo parecido a lo que sucede con la exigencia del uso del cinturón de seguridad y de sillas acondicionadas para el transporte de menores, cuya utilización, a su juicio, no es supervisada intensivamente, pero sí existe un control ex post, que declara la responsabilidad de los involucrados en caso de ocurrir un accidente en que se advierta el incumplimiento.

Doña Pamela Gutiérrez complementó que las medidas de seguridad propuestas no deben ser vistas como una excepción que dependa de las características de la construcción o del nivel socioeconómico de los residentes, sino como un estándar transversal, que asegure protección a todos, por lo que no han de circunscribirse a las viviendas particulares, debiendo ser extensivas a cualquier espacio donde se desenvuelvan niñas, niños y adolescentes y otras personas vulnerables, lo que incluiría jardines infantiles, establecimientos educacionales y edificios de uso público y privado, en general.

Enseguida, **la Comisión acordó incluir la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción** sobre estas iniciativas, transmitida a través de una carta suscrita por su Presidente, señor Alfredo Echavarría.

En la misiva, el gremio expresa su solidaridad y respeto por las familias afectadas por accidentes de este tipo y concuerda con el objetivo de mejorar la protección de los niños, niñas y adolescentes, añadiendo que, en aras de ese objetivo, cree un deber aportar su visión técnica para garantizar que la legislación resultante sea efectiva, permanente y aplicable, detallando diversas consideraciones para el debate legislativo.

Así, en lo sustantivo, exponen que el foco de la regulación debe estar en el uso y la mantención, y no solo en la construcción inicial; agregan que la colocación de mallas o protecciones es una necesidad que varía según la composición del hogar y advierten que si se obliga a la instalación de elementos como requisito constructivo para la recepción municipal, como propone el Boletín N° 17.591-14, se arriesga generar una “falsa sensación de seguridad”, pues los materiales tienen una vida útil limitada y no se garantiza mantener la protección cuando cambien los habitantes del inmueble.

Apoyan, luego, los proyectos de ley que buscan impedir que los reglamentos de copropiedad prohíban estas instalaciones por razones estéticas, enfatizando la importancia de consagrar el derecho de las familias a proteger sus hogares. En este sentido, valoran, especialmente, el Boletín N° 18.037-14, haciendo presente que el Boletín N° 9.301-14 está concebido como una modificación a la ley N° 19.537, texto que fue derogado por la actual ley N° 21.442.

Previenen, asimismo, en torno a eventuales conflictos normativos que pueden surgir entre nuevas obligaciones de seguridad y cerramiento, como las que se proponen, versus aquellas requeridas para la evacuación en caso de

incendio, remarcando la necesidad de compatibilizar ambas hipótesis y privilegiar la vía reglamentaria, resaltando que esta última es el camino correcto para obtener una regulación técnica flexible y compatible con otras normas de seguridad, sin necesidad de legislar en torno a aspectos constructivos específicos, e informan que, en coherencia con ello, la CCHC participó en la consulta pública convocada por el MINVU para la modificación de la OGUC.

En otro orden de cosas, se refieren a los Boletines N°s 17.012-14 y 17.594-14, destacando que se involucre a la administración de los condominios en la gestión de la seguridad, aunque alertan sobre la inconveniencia de recargarla con responsabilidades de fiscalización técnica, sugiriendo que su rol se restrinja al fomento y registro de la certificación de las instalaciones, sin asumir el carácter de policía interna.

Finalmente, adjuntan una minuta relativa a los proyectos de ley con similar objeto en trámite en la Cámara de Diputados, expresando la disponibilidad de la CCHC para colaborar en las mesas técnicas que se deriven de esta discusión, con el fin de lograr una normativa que proteja eficazmente a las familias chilenas sin generar barreras de acceso a la vivienda ni soluciones que pierdan efectividad con el tiempo.

El Honorable Senador señor Sandoval reafirmó la preocupación de la Comisión por esta temática, demostrada a través de la presentación de diversas mociones y de requerimientos al Ejecutivo en búsqueda de soluciones reglamentarias más expeditas, y lamentó que se hayan producido nuevos accidentes sin haber avanzado en un perfeccionamiento normativo.

Advirtió la anomalía que significa tener que legislar sobre resguardos que debieran ser más bien un asunto de sentido común y previno que cualquier cambio en la regulación debe acompañarse de una fuerte campaña de concientización para incentivar su cumplimiento.

Luego, sin perjuicio de la necesidad de resolver algunos aspectos conflictivos, auguró que, a partir de los proyectos en trámite y de la propuesta de modificación de la OGUC presentada por el Ejecutivo, pudiera contarse a la brevedad con una normativa que minimice la ocurrencia de nuevos siniestros.

Doña Pamela Gutiérrez indicó que como familia han realizado, desde el fallecimiento de su hijo, un catastro de accidentes de la misma naturaleza, contabilizando a la fecha otras 14 personas fallecidas en estas circunstancias, 11 de las cuales son menores de edad, acotando que ello no incluye a quienes solo han sufrido lesiones.

Asimismo, informó que han implementado una campaña comunicacional destinada a reforzar la importancia de proteger a las niñas y niños de las caídas desde balcones y ventanas.

Hizo especial hincapié en lo relativo a las ventanas, pues testimonió que su hijo Valentín cayó desde una de ellas y no de un balcón, recalcando la habitual menor protección que presentan aquéllas, y observó que, a diferencia de las mallas de seguridad para balcones, que exigen una renovación periódica, los bloqueos y topes de las ventanas vienen incluidos en las construcciones más recientes, son de bajo costo y sencillos de mantener.

Don Fernando Brain complementó que para los balcones existe la alternativa de instalar protecciones perimetrales de acrílico, lo que, sin embargo, puede verse dificultado tanto por las autorizaciones requeridas como por las consecuencias legales de cerrar tal espacio, por lo que solicitó al Ejecutivo revisar la normativa respectiva.

Luego, **don Slaven Razmilic, Director Ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios**, realizó una [presentación](#) que inició subrayando la necesidad de determinar las formas más eficientes y efectivas de enfrentar los riesgos descritos.

Al respecto, como criterios generales, precisó que el diseño constructivo debe permitir la instalación de elementos de seguridad; que las normas de convivencia no pueden impedir la implementación de dichas protecciones y que una prevención efectiva debe involucrar a la comunidad, los residentes y las familias.

En cuanto al primero de ellos, asimiló la situación a los estándares referidos a los automóviles, en el sentido de que éstos no vienen con sillas para el traslado de menores de edad, pero sí disponen de los anclajes necesarios para instalarlas de manera segura y efectiva, lógica que se podría replicar en la OGUC, en lo referente a la protección de ventanas y balcones.

Puntualizó que el Boletín N° 17.591-14 se orienta en ese sentido, regulando aspectos generales de las nuevas obligaciones y delegando a la OGUC los aspectos técnicos; recordó que el Ejecutivo está impulsando una enmienda a este último cuerpo normativo, e informó que la entidad que representa formuló algunas observaciones en el proceso de consulta.

Ahondó en que el segundo criterio busca evitar que las normas de convivencia interna de las comunidades impidan la implementación de elementos de seguridad, objetivo que es asumido por los Boletines N°s 9.301-14 y 18.037-14, y recalcó la necesidad de identificar correctamente el cuerpo normativo en que deben radicarse estos cambios, exponiendo que, en su criterio, todo lo vinculado a estándares técnicos de la edificación debe comprenderse en la LGUC y OGUC, mientras lo relativo a la convivencia y las decisiones de la comunidad implica una enmienda a la ley de copropiedad inmobiliaria.

Por su parte, en lo tocante al tercer criterio (al que apuntan los Boletines N°s 17.012-14 y 17.594-14), advirtió la necesidad de procurar la mayor efectividad y eficiencia en las medidas adoptadas, lo que, a su entender, amerita que las exigencias se dirijan específicamente a las unidades que requieren una mayor protección.

A partir de lo dicho, reseñó las siguientes propuestas:

- Exigir que la OGUC regule los diseños de vanos de ventanas y barandas en pisos superiores, de manera que éstos permitan siempre la instalación de elementos de seguridad.

- Explicitar que los reglamentos de copropiedad no podrán prohibir la colocación de elementos de seguridad en vanos de ventanas y barandas en pisos superiores.

- Promover el desarrollo de planes de prevención e implementación de medidas específicas en inmuebles en que residan menores, quedando la supervisión a cargo de la comunidad.

Remarcó que todas estas recomendaciones tienen un carácter esencialmente práctico y resaltó, igualmente, que las mociones en trámite en el Senado resultan acotadas y pueden armonizarse para lograr un texto coherente.

En relación con esto último, **la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz**, expuso los avances en el esfuerzo de armonización de las mociones en trámite en que se encuentra trabajando y que, oportunamente, deberá ser estudiado por la mesa técnica.

Resaltó que lo anterior requiere, en primer lugar, comprender cabalmente el objeto de todas las modificaciones normativas planteadas, y recordó que el Ejecutivo está impulsando una reforma a la OGUC, tendiente a mejorar el estándar de las construcciones, la que eleva la altura de los antepechos, ventanas y balcones, regula el distanciamiento máximo entre ciertos elementos y prohíbe que las barandas sean escalables, lo que, sin embargo, tendría vigencia solo para las nuevas edificaciones.

En el caso de las mociones parlamentarias en trámite en el Senado, sintetizó que el Boletín N° 17.591-14 incorpora en la LGUC un artículo 116 ter que permitiría al MINVU modificar la OGUC para establecer ciertos estándares, lo que, a su juicio, replica lo dispuesto en el artículo 105 de aquel texto, y evidenció que un aspecto a resolver radica en la posibilidad de aplicar medidas de seguridad en aquellas edificaciones no reguladas por la ley de copropiedad.

Acerca de las restantes mociones, que proponen reformar la ley de copropiedad inmobiliaria, manifestó que el desafío es insertar su contenido

adecuadamente en el texto vigente, para lo cual estimó pertinente modificar tanto el Título II, referido a los derechos y obligaciones de los copropietarios, con el objeto de insertar ahí el deber de éstos de adoptar las medidas adicionales de seguridad que exijan las particularidades de su propio grupo familiar, como el [artículo 8°](#), a fin de impedir que el reglamento de copropiedad pueda limitar la instalación de elementos de seguridad en las fachadas, que son un bien común.

Observó que, acerca de ese último punto, sería conveniente, además, incluir una disposición transitoria destinada a declarar derogadas las disposiciones de este tipo contenidas en los reglamentos de copropiedad vigentes.

Adicionalmente, previno que, en relación con la ley de copropiedad inmobiliaria, los desafíos a resolver derivan de la forma de aplicar las medidas de seguridad tanto a las edificaciones actualmente existentes sujetas a dicho régimen como a las denominadas edificaciones “multifamily”, que tienen un solo propietario que las destina al arriendo, generalmente para fines habitacionales, y que, por tanto, no quedan afectas a aquélla.

El Honorable Senador señor Latorre consultó al Ejecutivo si se ha analizado alguna fórmula tendiente a unificar las distintas mociones en trámite tanto en la Cámara de Diputados como en el Senado.

La Secretaria Ejecutiva de Condominios del MINVU, señora Doris González, reiteró que, a su juicio, una iniciativa legal en la materia debe modificar el artículo 8° de la ley de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de evitar que los reglamentos internos puedan limitar la posibilidad de implementar medidas de seguridad. Asimismo, juzgó necesario subsanar la dificultad que muchas comunidades tienen para adoptar decisiones como también los efectos del cierre de balcones en el cómputo de la superficie de los inmuebles.

Si bien insistió en la importancia de asegurar la vida e integridad de los residentes de estas edificaciones a través de las enmiendas en examen, remarcó la necesidad de relevar la responsabilidad que cabe a los adultos a cargo de los menores en lugar de trasladarla a los organismos de administración.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió imprecisión en las propuestas del Ejecutivo, lo que, a su juicio, impide un avance más expedito de estos proyectos, atendidas las limitaciones de la iniciativa parlamentaria, y sostuvo la pertinencia de agilizar la tramitación a través del trabajo de la mesa técnica, compuesta por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, destinada a sugerir un texto sustitutivo que aborde de manera consolidada el contenido de las mociones refundidas.

C.- Votación en general.

- Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señoras Gatica y Provoste y señores Espinoza, Latorre y Sandoval.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

Es del caso consignar que **la Moción, Boletín N° 17.012-14** consta de un **artículo único**, que incorpora el siguiente artículo 40 bis en el Párrafo 1° del Título VII del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:

“Artículo 40 bis.- Asimismo, cada condominio deberá implementar un plan de prevención de accidentes en lugares específicos, como balcones y ventanas, con el objeto de proteger eficazmente la vida y salud de los ocupantes, especialmente niñas y niños menores.

La obligación descrita en el inciso anterior deberá ser implementada siempre que la familia ocupante del departamento respectivo se encuentre integrada por menores de 12 años o por personas que requieran cuidado permanente.

Este plan de prevención deberá ser constantemente monitoreado o actualizado, a través de un procedimiento contemplado en el reglamento de copropiedad.”.

Por su parte, **la Moción, Boletín N° 9.301-14** consta de un **artículo único**, que agregaba, en la letra b) del artículo 28 de la ley N° 19.537 -actualmente derogada-, a continuación de la palabra “convenientes”, lo siguiente: “, que en caso alguno podrán afectar las medidas de seguridad que implemente el copropietario de una unidad, en el inmueble de su dominio, para precaver los riesgos derivados de caídas desde balcones o ventanas”.

Cabe señalar que el aludido artículo 28 establecía que los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los objetos que describía en diversas letras. Su letra b) era del siguiente tenor: “b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;”.

A su turno, **la Moción, Boletín N° 17.591-14** consta de un **artículo único**, que incorpora el siguiente artículo 116 ter en el Párrafo 1° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

“Artículo 116 ter.- En toda edificación destinada a uso habitacional que contemple vanos abiertos, tales como ventanas, barandas, pasillos,

balcones u otras aberturas que se sitúen a una altura igual o superior a tres pisos sobre el nivel del suelo, o que expongan a un desnivel de riesgo en su interior, deberán instalarse sistemas de protección físicos adecuados que impidan caídas accidentales al vacío.

Estos sistemas podrán consistir en mallas, barandas, rejas u otros dispositivos certificados, conforme a las normas técnicas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo asegurar condiciones de estabilidad, resistencia y protección efectiva frente al riesgo de caídas.

La Ordenanza General establecerá los estándares técnicos, condiciones de diseño, instalación, mantenimiento y excepciones fundadas, garantizando que estos sistemas no obstruyan la ventilación, la iluminación 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 esta obligación en todos los espacios pertinentes, de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas.”.

Además, contempla un **artículo transitorio** que dispone que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá dictar las modificaciones correspondientes a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a fin de establecer los estándares técnicos y condiciones para la puesta en marcha del artículo 116 ter.

Por su lado, **la Moción, Boletín N° 17.594-14** consta de un **artículo único**, que incorpora el siguiente artículo 40 bis en la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:

“Artículo 40 bis.- Asimismo, en el marco del plan de emergencia señalado en el artículo precedente, los departamentos cuyas unidades estén habitadas por grupos familiares que incluyan a menores de doce años o personas que requieran cuidado permanente, deberán contar con sistemas de protección colectiva destinados a prevenir caídas desde altura en balcones y ventanas, tales como mallas de seguridad u otros elementos que cumplan con las exigencias técnicas y normativas aplicables en la materia.

El comité de administración deberá velar por el cumplimiento de esta obligación, incorporando su verificación dentro de las acciones regulares de actualización del plan de emergencia y considerando especialmente las recomendaciones que emanen de la autoridad competente en materia de seguridad habitacional y prevención de riesgos.”.

Finalmente, **la Moción, Boletín N° 18.037-14** consta de un **artículo único**, que contiene 3 numerales, y tres disposiciones transitorias.

Dicho artículo único introduce las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:

Numeral 1

Agrega en el artículo 11 los siguientes incisos finales:

“Ningún reglamento de copropiedad, acuerdo de asamblea ni decisión del comité de administración o del administrador podrá prohibir, restringir o condicionar de manera desproporcionada la implementación de medidas de seguridad en las unidades de dominio exclusivo, cuando éstas tengan por objeto proteger la vida y la integridad física de sus ocupantes. Se comprenderán dentro de dichas medidas, entre otras, el cierre de balcones, terrazas, ventanas, logias u otras instalaciones similares mediante mallas, rejillas, vidrios u otros sistemas de protección análogos.

La comunidad solo podrá establecer especificaciones técnicas razonables y objetivas referidas a materiales, colores, procedimientos de instalación y mantención, siempre que se funden en criterios de seguridad estructural o de armonía arquitectónica, sin que en ningún caso puedan constituir una prohibición directa o encubierta ni implicar costos manifiestamente desproporcionados para el copropietario.”.

Numeral 2

Incorpora en el artículo 13 el siguiente inciso final:

“Las facultades de la asamblea de copropietarios no podrán ejercerse de manera tal que impidan, restrinjan o dificulten desproporcionadamente el derecho de los copropietarios a implementar medidas de seguridad en sus unidades, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 11 y en el artículo 24 bis de esta ley.”.

Numeral 3

Intercala, en el Párrafo 1° “De los bienes de derecho exclusivo”, del Título V “DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD”, el siguiente artículo 24 bis:

“Artículo 24 bis.- Todo copropietario tiene el derecho irrenunciable a implementar en su unidad medidas de seguridad razonables destinadas a proteger la vida y la integridad física de sus ocupantes, especialmente cuando se trate de prevenir caídas, accidentes domésticos u otras situaciones de riesgo previsibles.

Para efectos de esta ley, se considerarán medidas de seguridad razonables aquellas que resulten idóneas para la prevención del riesgo, necesarias para la protección de las personas y proporcionales en relación con su impacto visual o material, incluyendo especialmente la instalación de mallas de seguridad, rejas, cierres de vidrio u otros sistemas análogos en balcones, terrazas, ventanas o estructuras similares.

La asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador podrán establecer especificaciones técnicas uniformes aplicables a dichas instalaciones, las que deberán ser objetivas, razonables y previamente determinadas, referidas exclusivamente a aspectos de seguridad estructural, armonía arquitectónica y procedimientos de instalación, sin afectar el ejercicio del derecho ni imponer exigencias o costos desproporcionados en relación con soluciones estándar disponibles en el mercado.

La comunidad deberá pronunciarse fundadamente sobre las solicitudes de instalación dentro del plazo de treinta días corridos, contado desde su presentación. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento, la solicitud se entenderá aprobada para todos los efectos legales.

Las instalaciones de seguridad ejecutadas de buena fe conforme a este artículo no podrán ser calificadas como modificaciones no autorizadas ni dar lugar a sanciones, multas u órdenes de remoción, salvo que se acredite, mediante informe técnico de profesional competente, que no cumplen con las especificaciones técnicas previamente establecidas y debidamente notificadas al copropietario.

En caso de discrepancia, el copropietario podrá recurrir ante el juez de policía local competente, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 44 de esta ley.”.

Asimismo, como se señaló, esta Moción contempla las siguientes **disposiciones transitorias**:

“Artículo primero.- Las comunidades deberán adecuar sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta ley dentro del plazo de ciento ochenta días, contado desde su publicación. Mientras no se efectúe dicha adecuación, las normas de la presente ley prevalecerán sobre cualquier disposición reglamentaria que les sea contraria.

Artículo segundo.- Los copropietarios que, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, hayan sido sancionados, multados u obligados a remover instalaciones de seguridad, podrán solicitar la revisión de dichas medidas ante la asamblea de copropietarios dentro del plazo de noventa días, contado desde la publicación de la presente ley, debiendo la asamblea pronunciarse en un plazo máximo de sesenta días.

Artículo tercero.- Las instalaciones de seguridad existentes a la fecha de publicación de esta ley se entenderán legítimas y conformes a derecho, sin que proceda su remoción, salvo que presenten un riesgo estructural debidamente acreditado mediante informe técnico de profesional competente.”.

Cabe destacar que, con el objeto de abordar de manera consolidada las mociones refundidas, previamente descritas, los integrantes de la mesa técnica, conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, formularon una propuesta de texto sustitutivo, en torno a la cual la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Gatica y Provoste y señores Espinoza y Sandoval, acordó realizar la discusión en particular. Dicha propuesta consulta el siguiente texto para el proyecto:

“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, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, la instalación de sistemas de seguridad permanentes y resistentes para impedir la caída accidental de 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, si éstas existieren. No obstante, podrá establecer las características, estándar de diseño y condiciones de instalación y mantenimiento de tales dispositivos, con el objeto de que no alteren la imagen 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 la caída de personas 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 la caída accidental 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, si éstas existieren. 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 pertinentes, de conformidad a esta ley y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. No obstante, el reglamento de copropiedad podrá establecer las características, estándar de diseño y condiciones de instalación y mantenimiento de tales dispositivos, con el objeto de que no alteren la imagen de la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, 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, cuando el propietario haya cedido la tenencia del inmueble.

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.”.”.

En primer término, **la asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, reiteró el interés del Ejecutivo en el despacho de este proyecto de ley, aunque reconoció la complejidad de armonizar las diversas mociones en trámite en ambas Cámaras.

Observó, a continuación, que, en aras de una mayor celeridad y en uso de las facultades que le confieren los artículos 3° y 105 de la LGUC, el MINVU promovió ya una modificación a la OGUC, referida a la altura de las barandas y otras medidas de seguridad, la que, sin embargo, solo será aplicable a las nuevas edificaciones, y explicó que, en atención a ello, la mesa técnica concordó en circunscribir la propuesta legal a una enmienda a la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de que sea aplicable a las construcciones existentes, aunque admitió que se trata de un planteamiento preliminar que podría ser perfeccionado en el trámite legislativo.

El Honorable Senador señor Sandoval valoró el consenso alcanzado por la mesa técnica y refrendó su interés en contar, a la brevedad, con una legislación que procure evitar las caídas de personas desde edificios en altura; repasó que, durante la discusión, había quedado de manifiesto la existencia, con este propósito, tanto de una vía reglamentaria como de una legal, y compartió la posibilidad de seguir mejorando el texto.

La Honorable Senadora señora Provoste reparó en que la oración final del párrafo segundo que se propone agregar a la letra b) del inciso primero del respectivo artículo 8°, referida a la preservación de la imagen de la edificación, podría relativizar el derecho que se enuncia en la parte inicial y transformarse en un subterfugio para impedir la implementación de medidas de seguridad.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró que, si bien el tenor de la propuesta es claro en evitar que el reglamento de copropiedad prohíba instalar sistemas de seguridad, le surge la duda de si podrían presentarse dificultades interpretativas en relación con proyectos vendidos “en verde” o “en blanco”.

Doña Jeannette Tapia reiteró que la propuesta en comento se refiere a edificaciones existentes, añadiendo que aquélla debe entenderse como una prohibición clara de que el reglamento de copropiedad impida la implementación de sistemas de seguridad, sin perjuicio de facultarlo a establecer las características, estándar de diseño y condiciones de instalación y mantenimiento de tales dispositivos, con el objeto de que no alteren la imagen de la edificación, cuestión que, según su parecer, es tenida en cuenta, en forma sustantiva, por las familias a la hora de adquirir los inmuebles.

Agregó que dicha atribución se formula de un modo amplio, a fin de que cada comunidad pueda determinar aquellas características, estándares y condiciones que sean más adecuadas al programa arquitectónico y a las posibilidades de los respectivos copropietarios, lo que no obsta, como lo señala también el texto, a que el juez de policía local pueda, en caso de reclamarse su intervención, determinar si las exigencias resultan excesivas.

La Secretaria Ejecutiva de Condominios del MINVU, señora Doris González, recalcó el interés del Ejecutivo de legislar sobre la materia y la urgencia de ello, frente a la constante ocurrencia de accidentes, y juzgó positivamente la propuesta de la mesa técnica, ante la dificultad de conciliar las distintas mociones en trámite.

Ahondó en la relevancia de impedir que el reglamento de copropiedad prohíba la instalación de sistemas de seguridad, cuestión que, en algunos casos, ha derivado en la presentación de recursos de protección ante los tribunales de justicia, y sostuvo que, en su concepto, la circunstancia de que

la verificación del cumplimiento de la obligación de implementar sistemas de seguridad adicionales quede entregada al administrador disminuye la posibilidad de incorporar exigencias excesivas en el reglamento, lo que se refuerza con la factibilidad de recurrir a la Justicia, en caso de conflictos.

El Coordinador Técnico de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del MINVU, señor Felipe Reyes, apuntó que la disposición en comento persigue dar certeza jurídica a copropietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título que pretendan implementar sistemas de seguridad, permitiéndoles conocer de antemano cuáles son compatibles con la edificación.

Añadió que el artículo 8° del artículo primero de la ley sobre copropiedad inmobiliaria regula el contenido del reglamento y, con la modificación propuesta, ello comprendería las características, estándares y condiciones de estos sistemas, los que deberán ser aprobados por los mecanismos regulares, evitando que queden entregados al arbitrio del administrador o del comité de administración.

Seguidamente, argumentó que, incluso en el evento de producirse una discrepancia entre un copropietario, arrendatario o tenedor y la comunidad, acerca de las características de un sistema de seguridad, ello no obsta a que éste se implemente, pues se trata de un derecho, quedando las diferencias de interpretación entregadas a la decisión de los mecanismos internos del propio condominio, como la asamblea de copropietarios y el comité de administración, o a los jueces de policía local, si se reclama su intervención.

Remarcó, en este último plano, que los tribunales de justicia y, particularmente, las Cortes de Apelaciones, han acogido la mayoría de los recursos de protección presentados por copropietarios que han entendido vulnerado o amenazado su derecho a la vida y a la integridad física, aunque expresó, con todo, su disposición a mejorar el texto para abordar las inquietudes planteadas precedentemente.

El Honorable Senador señor Sandoval valoró la voluntad de concordar prontamente una modificación legal en esta materia, recordando que, entre los años 2023 y 2025, se registraron 10 accidentes fatales de menores de edad que cayeron desde edificios en altura, cuestión que el proyecto de ley busca prevenir.

Posteriormente, los Honorables Senadores señoras Gatica y Provoste y señores Espinoza, Latorre y Sandoval formularon la siguiente indicación para reemplazar el texto consolidado propuesto por la mesa técnica:

“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, 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.”.

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 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.”.”.

La Secretaria Ejecutiva de Condominios del MINVU, señora Doris González, repasó que con el texto consolidado -y la indicación- se pretende sintetizar el contenido de las distintas mociones en trámite en dos enmiendas a la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, destinadas, por una parte, a impedir que los reglamentos de copropiedad prohíban la instalación de medidas de seguridad, y, por otra, a disponer ciertas exigencias cuyo cumplimiento queda sujeto a la fiscalización de la administración de cada condominio.

Remarcó la importancia de que la normativa sea flexible y permita recoger la diversidad de condominios existente en el país, considerando, además, que el número de copropiedades registra un permanente incremento.

Luego, **el Coordinador Técnico de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del MINVU, señor Felipe Reyes,** reiteró los dos objetivos fundamentales perseguidos y enfatizó la convicción del Ejecutivo en torno a que estas modificaciones evitarán que los reglamentos de copropiedad impidan la implementación de medidas de seguridad, sin perjuicio de que las comunidades puedan regular condiciones mínimas para su instalación.

- Puesta en votación la indicación previamente descrita, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señoras Gatica y Provoste y señores Espinoza, Latorre y Sandoval.

Al fundar su voto favorable, el Honorable Senador señor Sandoval valoró el trabajo de la mesa técnica y expresó su anhelo de que esta modificación legislativa contribuya a evitar accidentes de este tipo.

Por su parte, **también fundamentando su aprobación, el Honorable Senador señor Latorre** reconoció el empuje y dedicación de los padres del menor Valentín Brain Gutiérrez, quienes participaron en la Comisión realizando aportes para la redacción de la iniciativa y que han liderado un movimiento ciudadano destinado a relevar la necesidad de legislar en este ámbito.

Destacó, asimismo, el esfuerzo de la Comisión y de la mesa técnica por recoger el contenido de las distintas mociones en trámite sobre la materia; recordó que este proyecto de ley se complementa con otras enmiendas de carácter reglamentario, y subrayó la relevancia de la fiscalización para asegurar su posterior cumplimiento.

TEXTO DEL PROYECTO

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, la Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer a la Sala la aprobación, en general y en particular, del siguiente proyecto de ley:

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, 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.”.

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 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

Acordado en sesiones celebradas los días 10 de septiembre de 2024, con asistencia de los Honorables Senadores señora María José Gatica Bertin (Presidenta) y señores Fidel Espinoza Sandoval, Alejandro Kusanovic Glusevic y David Sandoval Plaza; 6 de enero de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señora Yasna Provoste Campillay y señores Carlos Ignacio Kuschel Silva (en reemplazo de la Honorable Senadora señora María José Gatica Bertin) y David Sandoval Plaza; 13 de enero de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Yasna Provoste Campillay y señores Fidel Espinoza Sandoval y David Sandoval Plaza; 3 de marzo de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señoras Yasna Provoste Campillay (Presidenta accidental) y María José Gatica Bertin y señores Fidel Espinoza Sandoval y David Sandoval Plaza, y 10 de marzo de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Juan Ignacio Latorre Riveros (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Yasna Provoste Campillay y señores Fidel Espinoza Sandoval y David Sandoval Plaza.

Sala de la Comisión, a 10 de marzo de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

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, PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE IMPLEMENTAR UN PLAN DE PREVENCIÓN DE LOS ACCIDENTES QUE INDICA. (BOLETINES N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14, refundidos).

- I. OBJETIVO 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:** aprobado en general y en particular por unanimidad (5x0).
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único, compuesto por 2 numerales.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mociones -refundidas- de los Honorables Senadores señores Sandoval, Espinoza y Kusanovic (Boletín N° 17.012-14); de los Honorables Senadores señores Chahuán y Ossandón, y ex Senadores señora Goic y señores Montes y Tuma (Boletín N° 9.301-14); del Honorable Senador señor Van Rysselberghe -a la que adhirieron los Honorables Senadores señora Rincón y señor Keitel- (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.
- IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.

- X. 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, a 10 de marzo de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 14167-b41005 en:

<https://firma.senado.cl/verificador/docinfo>