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

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria Artículo primero.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria: TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Párrafo 1° Del objeto del reglamento Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos: a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley. b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. El reglamento de copropiedad	“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria:	**<u>Artículo único</u>**

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

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
c) Establecer que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces. Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción. d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°, fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva. e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 9) del artículo 20 y en el artículo 36. f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
bienes. En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente. g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios. h) Fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador. i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán. j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las		

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad. l) En general, determinar su régimen administrativo. Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.		
TÍTULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO	2.- Incorpóranse en el TÍTULO VII, DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO, el siguiente Párrafo 4° y el artículo 43 bis que lo integra, nuevos: “Párrafo 4° De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura **Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que les generen un mayor riesgo de caídas, deberá implementar en las unidades de su dominio exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso, sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales de dichas personas, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas**	**<u>Numeral 2</u>** Ha reemplazado el artículo 43 bis, que integra el nuevo Párrafo 4°, “De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura” por el siguiente: “Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de doce años o con personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas podrá implementar sistemas de seguridad adicionales destinados a prevenir accidentes, en las unidades que habite o respecto de las cuales tenga dominio, posesión o mera tenencia, siempre que se encuentren ubicadas sobre el primer piso.

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
	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.**	Tales sistemas podrán consistir en mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cuando la implementación de un sistema de seguridad implique un aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán obtenerse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad con esta ley, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO POR EL H, SENADO EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS
	Los sistemas de seguridad referidos en el presente artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor en cuanto a su vida útil, correcta instalación y recomendación de mantenimiento. El fabricante, proveedor o instalador, será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.”.”.	Los sistemas de seguridad a que se refiere este artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor respecto de su vida útil, correcta instalación y las recomendaciones de mantenimiento. El fabricante, proveedor o instalador será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.”.
		Artículo transitorio Ha agregado el siguiente artículo transitorio: “Artículo transitorio.- Los condominios cuyos reglamentos de copropiedad contengan prohibiciones o restricciones incompatibles con la instalación de mallas de protección u otros sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales deberán adecuarlos dentro del plazo de dieciocho meses contado desde la publicación de esta ley. En tanto no se efectúe esa adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.”.