INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE IMPLEMENTAR SISTEMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES PARA IMPEDIR CAÍDAS ACCIDENTALES DESDE EDIFICACIONES EN ALTURA.

Boletines refundidos N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14 (S)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales viene en informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, en segundo trámite constitucional y primero reglamentario, iniciado en mociones refundidas de los senadores señores Espinoza y Kusanovic y del exsenador señor Sandoval (boletín N° 17.012-14); del senador señor Ossandón y de los exsenadores señora Goic y señores Chahuán, Montes y Tuma (boletín N° 9.301-14); del exsenador señor Van Rysselberghe (boletín N° 17.591-14); de los senadores señora Gatica y señor Kusanovic (boletín N° 17.594-14), y de los 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 H. Senado el 6 de enero del año en curso, atendido lo dispuesto en el artículo 17 A de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional.

Para el despacho de esta iniciativa S.E. el Presidente de la República ha hecho presente urgencia, la que ha calificado de “suma” para todos sus trámites constitucionales, por lo que esta Corporación cuenta con un plazo de quince días para pronunciarse sobre ella. La referida urgencia fue dada cuenta en la Sala con fecha 24 de junio de 2026, por lo que el plazo para su despacho vence el 9 de julio del año en curso.

Durante el análisis del proyecto, la Comisión contó con la colaboración y asistencia de los señores Sebastián Martínez Saldivia, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Felipe Caro López, asesor de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y de la señora Verónica de la Paz Mellado, profesional del Departamento de Asesoría Técnica Parlamentaria de la Biblioteca del Congreso Nacional.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea matriz o fundamental consiste en fortalecer la seguridad de las personas que habitan o utilizan edificaciones en altura, mediante el establecimiento de medidas destinadas a prevenir caídas accidentales desde ventanas, balcones, terrazas y otros espacios similares, garantizando tanto la posibilidad de implementar sistemas de protección como la adopción de estándares y mecanismos que resguarden la vida e integridad física de sus ocupantes.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

Para los efectos previstos en los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1. Artículos que el Senado calificó como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado y aquellos a los cuales la Comisión otorgue igual carácter.

No existen artículos que el Honorable Senado haya calificado como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado, ni disposiciones a las que la Comisión haya otorgado tal carácter.

2. Artículos que deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda, por su incidencia en materia presupuestaria y financiera del Estado.

El proyecto no contiene normas que deban ser conocidas por la Comisión de Hacienda por su incidencia en materias presupuestarias o financieras del Estado.

3. Artículos e indicaciones rechazados por la Comisión.

a) Numeral rechazado:

Numeral 2 del artículo único.

b) Indicaciones rechazadas:

Al numeral 1 del artículo único

Del Ejecutivo para reemplazar la expresión “los propietarios, copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades” por la siguiente: “los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades”.

4. Adiciones y enmiendas que la Comisión aprobó en la discusión en particular.

Artículo único

Numeral 1

- Ha reemplazado la expresión “normas técnicas nacionales pertinentes” por “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Numeral 2

- 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 12 años o con personas con necesidades especiales que puedan tener 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 sobre el primer piso.

Dichos sistemas podrán consistir, entre otros, en 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 un aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán requerirse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad con esta ley, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

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 Secretaría, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 15 del Reglamento de la Corporación procedió a sustituir, en el inciso segundo del artículo 43 bis aprobado, la expresión “normas técnicas nacionales pertinentes” por “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”, con el objeto de armonizar dicha disposición con lo aprobado por la Comisión al acoger la indicación del Ejecutivo que introdujo esa misma modificación en el numeral 1 del artículo único.

****

- Ha incorporado 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 la presente ley. Mientras no se efectúe dicha adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.”.

5. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.

No se formularon reservas de constitucionalidad durante la discusión del proyecto.

6. La circunstancia de haberse comunicado a la Corte Suprema las disposiciones que han sido incorporadas en este trámite al proyecto o han sido objeto de modificaciones sustanciales respecto de las conocidas por dicha Corte.

Atendido que el proyecto no contiene disposiciones de carácter orgánico constitucional relativas a la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, según lo previsto en el inciso segundo del artículo 77 de la Constitución Política de la República, no se efectuó comunicación a la Corte Suprema.

7.- Diputada informante.

Se designó a la señora **Paz Charpentier Rajcevich.**

III.- MINUTA DE LOS FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión pasa a exponer, sucintamente, los fundamentos que sirven de sustento a las iniciativas refundidas.

Boletín N° 17.012-14

Los autores sostienen que la seguridad constituye un principio fundamental de la convivencia social, cuyo objetivo es permitir que las personas desarrollen sus proyectos de vida en condiciones adecuadas de resguardo. En ese contexto, destacan que la prevención constituye una manifestación esencial de dicho principio, en cuanto busca anticiparse a la ocurrencia de daños graves o irreparables, especialmente cuando estos pueden afectar la vida o la integridad física de las personas.

Señalan que en los últimos años se han registrado diversos accidentes ocurridos en departamentos, particularmente caídas desde balcones y ventanas

que han afectado a niños y adultos, muchas veces con consecuencias fatales. A su juicio, estos hechos han puesto de manifiesto la insuficiencia de las medidas preventivas existentes y la necesidad de adoptar acciones específicas destinadas a evitar la ocurrencia de este tipo de accidentes en los condominios. Asimismo, destacan que, si bien la ley N° 21.442 incorporó avances en materia de seguridad mediante la regulación de planes de emergencia, subsisten deficiencias en aspectos vinculados a la protección de balcones y ventanas.

Los mocionantes agregan que diversos especialistas han planteado la conveniencia de implementar elementos de protección que otorguen mayores condiciones de seguridad a las familias que habitan departamentos, especialmente cuando existen niños y niñas menores de 12 años. En consecuencia, estiman que existe un vacío legislativo que debe ser subsanado mediante el establecimiento de obligaciones específicas de prevención y mantención de elementos de seguridad destinados a resguardar la vida y salud de los ocupantes de los condominios.

Boletín N° 9.301-14

Los autores sostienen que, si bien la ley sobre copropiedad inmobiliaria permite a los copropietarios establecer limitaciones mediante los reglamentos de copropiedad, estas no debieran afectar las medidas de seguridad que un propietario adopte al interior de su unidad para resguardar a quienes la habitan.

En particular, estiman necesario asegurar que los reglamentos de copropiedad no impidan la instalación de elementos de protección destinados a prevenir caídas desde balcones o ventanas, aun cuando dichas medidas puedan alterar el diseño o la estética general del condominio.

Boletín N° 17.591-14

El autor señala que el proyecto tiene por objeto establecer una exigencia mínima de seguridad destinada a proteger a las personas, especialmente a niños, niñas, adolescentes y personas en situación de discapacidad, frente al riesgo de caídas desde altura en edificios habitacionales.

Expone que la legislación vigente no contempla una obligación expresa que imponga medidas de resguardo frente a este riesgo, pese a la existencia de accidentes que afectan a personas que habitan edificaciones en altura. Asimismo, indica que las normas actualmente aplicables se encuentran dispersas o dependen de exigencias parciales y criterios de diseño.

Finalmente, sostiene que la experiencia comparada demuestra la conveniencia de establecer estándares mínimos de protección frente a caídas accidentales, por lo que estima necesario incorporar un estándar legal uniforme y obligatorio que asegure condiciones básicas de seguridad en este tipo de edificaciones.

Boletín N° 17.594-14

Los autores señalan que, pese a los avances introducidos por la ley N° 21.442 en materia de copropiedad inmobiliaria, persiste una carencia normativa en relación con las medidas de seguridad obligatorias destinadas a prevenir caídas desde ventanas y balcones en edificios residenciales. Agregan que diversos accidentes ocurridos en los últimos años, especialmente aquellos que han afectado a niños, han puesto de manifiesto la necesidad de reforzar la protección en esta materia.

Sostienen que la legislación vigente no establece una obligación expresa de instalar elementos de protección ni de mantener sistemas preventivos destinados

a evitar este tipo de accidentes, particularmente respecto de menores de edad y personas que requieren asistencia permanente. Agregan que la protección de la vida e integridad física de las personas no puede depender de la discrecionalidad o la capacidad económica de una familia, sino que debe estar garantizada por normas generales, claras y de aplicación obligatoria.

Se propone incorporar en la ley N° 21.442 la obligación de implementar planes de prevención de accidentes en balcones y ventanas, cuando en la vivienda habiten menores de 12 años o personas que requieran asistencia permanente. Asimismo, establece el deber de mantener actualizadas y en buen estado las medidas adoptadas, para asegurar su eficacia en el tiempo.

Los mocionantes señalan que estas modificaciones buscan entregar a las comunidades de copropietarios y a la administración de condominios una base legal para actuar preventivamente y proteger a los sectores más vulnerables frente a riesgos evitables.

Boletín N° 18.037-14

Los autores señalan que el proyecto tiene por objeto garantizar expresamente el derecho de los copropietarios a implementar medidas de seguridad razonables en sus unidades habitacionales, especialmente aquellas destinadas a prevenir caídas, accidentes domésticos u otros riesgos para la vida e integridad física de las personas.

Indican que, ante la ausencia de una regulación expresa, algunas comunidades han impedido o dificultado la instalación de medidas de seguridad, privilegiando consideraciones estéticas por sobre la protección de las personas, lo que ha generado conflictos y afectado el ejercicio de derechos fundamentales.

Por ello, estiman necesario reconocer legalmente el derecho de los copropietarios a adoptar medidas de seguridad razonables, estableciendo límites al ejercicio de las facultades de las comunidades y mecanismos que permitan resguardar efectivamente dicho derecho.

IV. RESUMEN DEL CONTENIDO APROBADO POR EL H. SENADO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 304 del Reglamento de la Cámara de Diputados, el proyecto despachado por el Honorable Senado introduce dos modificaciones en la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que se resumen en los siguientes términos:

En primer lugar, incorpora una disposición que impide a los reglamentos de copropiedad prohibir la instalación de sistemas de seguridad adicionales destinados a prevenir 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 pertinentes. Asimismo, faculta a dichos reglamentos para establecer estándares mínimos de calidad y condiciones de instalación y mantención de tales dispositivos.

En segundo término, agrega un nuevo artículo 43 bis, que obliga a los copropietarios que residan con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que les generen un mayor riesgo de caídas a implementar sistemas de seguridad adicionales en las unidades ubicadas sobre el primer piso. Además, regula las responsabilidades de los arrendatarios u ocupantes, las facultades de fiscalización del

administrador del condominio y la responsabilidad civil de los fabricantes, proveedores o instaladores de los respectivos sistemas de seguridad.

V. SÍNTESIS DEL DEBATE HABIDO DURANTE LA DISCUSIÓN DEL PROYECTO, CON INDICACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, se sintetizan a continuación los principales aspectos del debate desarrollado durante el estudio del proyecto por la Comisión, así como los acuerdos adoptados.

A) DISCUSIÓN GENERAL

La señora **Claudia Rodríguez Andrade**, Secretaria Abogada de la Comisión explicó que la iniciativa aprobada por el H. Senado constaba de un artículo único que introducía dos modificaciones en la ley Nº 21.442 sobre copropiedad inmobiliaria. La primera modificación incorporaba una disposición que impedía que los reglamentos de copropiedad prohibieran la instalación de sistemas de seguridad adicionales destinados a prevenir caídas accidentales, tales como mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo, limitadores de apertura de ventanas u otros mecanismos que cumplieran con las normas técnicas pertinentes. Asimismo, permitía que dichos reglamentos establecieran estándares mínimos de calidad y condiciones de instalación y mantención de estos dispositivos.

En tanto, la segunda modificación incorporaba un nuevo artículo 43 bis que obligaba a los copropietarios que residieran con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales a implementar sistemas de seguridad adicionales en las unidades ubicadas sobre el primer piso. Además, regulaba las responsabilidades de arrendatarios u ocupantes, las facultades de fiscalización del administrador del condominio y la responsabilidad de los fabricantes, proveedores o instaladores de estos sistemas de seguridad.

La diputada **Gazmuri** destacó la importancia de la iniciativa, señalando que surgía a raíz de accidentes que habían provocado la muerte de niños y niñas por caídas desde edificios en altura. Asimismo, sostuvo que era necesario otorgar celeridad a su tramitación, por cuanto existía amplio consenso respecto de su contenido.

El señor **Sebastián Martínez Saldivia**, **asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** compartió el objetivo de esta iniciativa en cuanto a resguardar la seguridad de los menores de 12 años y de las personas con necesidades especiales. Sin embargo, indicó que requería perfeccionamientos, principalmente en el régimen de entrada en vigencia y en la implementación gradual de la exigencia de mallas de seguridad u otras medidas de protección en los condominios regulados por la ley Nº 21.442.

Indicó que solicitarían retirar la urgencia del proyecto con el objeto de presentar indicaciones destinadas a perfeccionar su contenido. Explicó que dichas enmiendas abordarían, entre otras materias, el establecimiento de un régimen transitorio para la entrada en vigencia de las nuevas obligaciones, la adecuación de los reglamentos de copropiedad vigentes y otros ajustes necesarios para asegurar que la normativa cumpliera adecuadamente el objetivo de permitir y promover la instalación de mallas de seguridad u otras medidas de protección, evitando que las comunidades las prohibieran arbitrariamente en casos que involucraran a menores de 12 años o personas con necesidades especiales.

La diputada **Santelices** consideró que establecer como obligación legal la instalación de medidas de seguridad en ventanas de edificios de más de cuatro pisos podría afectar a las familias más vulnerables, debido a que no contarían con los recursos suficientes para cumplir adecuadamente con dicha exigencia. Por ello, consideró oportuno que el texto legal se circunscribiera únicamente a garantizar que ningún condominio pudiera impedir la instalación de estas medidas de seguridad, pero sin que ello implicara la imposición de una obligación legal para los residentes.

La diputada **Gazmuri** discrepó de lo planteado pues consideró que el propósito de esta iniciativa era precisamente establecer una obligación en torno a la instalación de mallas de seguridad en edificios en altura, puesto que era la única forma de garantizar la protección de niños, niñas, adolescentes y personas de la tercera edad frente a los riesgos de caídas accidentales desde edificios en altura.

El diputado **Sabat** coincidió en que esta iniciativa debía ser obligatoria y enfatizó la necesidad de que las empresas constructoras incluyeran, al momento de ejecutar proyectos habitacionales en altura, medidas de seguridad para evitar caídas de personas al vacío.

La diputada **Santelices** hizo presente que debía considerarse la realidad económica que vivían muchas familias vulnerables que no contaban con los recursos suficientes para implementar medidas de seguridad en sus departamentos. En vista de ello, enfatizó que resultaba conveniente que esta propuesta apuntara a incorporar una facultad destinada a permitir instalar medidas de seguridad en los departamentos, ya que en la actualidad muchos condominios establecían restricciones o prohibiciones para la colocación de sistemas de protección en ventanas debido a razones de estéticas o por normas internas de la propia comunidad.

Estimó que imponer de manera inmediata la instalación de sistemas de seguridad a las familias más vulnerables podía resultar problemático debido a los altos costos económicos asociados al cumplimiento de dicha exigencia; por ello, planteó la conveniencia de que esta obligación fuera aplicada de manera gradual.

La diputada **Gazmuri** afirmó que, si la instalación de medidas de seguridad no era obligatoria, el proyecto de ley perdería su sentido y eficacia. Reconoció que el costo de estas medidas podía ser significativo para algunas familias, pero recalcó que esta obligación era necesaria para evitar la ocurrencia de nuevas caídas accidentales desde edificios en altura y, en ese sentido, valoró la posibilidad de solicitar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la creación de un subsidio para las familias más vulnerables que permitiera financiar la implementación de estos sistemas de protección.

Por otro lado, realizó una comparación con la obligación de utilizar sillas para bebés y niños en los automóviles, señalando que, pese a su alto costo, dicha exigencia contribuyó a salvar a muchas vidas y permitió generar un cambio cultural importante en nuestro país.

El diputado **Javier Muñoz** consideró que la exigencia de contar con mallas de seguridad se alejaba del sentido original del proyecto, cuyo objetivo consistía en impedir que los condominios prohibieran la instalación de elementos destinados a prevenir accidentes. Coincidió en que imponer la obligación de contar con sistemas de seguridad en edificios en altura podría significar nuevos costos para las familias más vulnerables, particularmente para aquellas que habitaban en condominios sociales y que, pese al esfuerzo realizado para acceder a una vivienda, continuaban destinando sus propios y limitados recursos a hacerlas plenamente habitables.

En ese contexto, propuso solicitar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo que analizara mecanismos de apoyo, tales como subsidios o programas similares al de protección del patrimonio familiar, que permitieran financiar la instalación de estas medidas de seguridad. Asimismo, estimó necesario evaluar la posibilidad de exigir a las empresas constructoras que las incorporaran desde la etapa de diseño de los proyectos, considerando que las economías de escala y los menores costos asociados a materiales y mano de obra harían más conveniente su implementación desde el origen.

En esa línea, planteó la necesidad de habilitar una vía para que los propietarios de edificaciones ya construidas pudieran postular a apoyos estatales destinados a regularizar e implementar dichas medidas de seguridad en sus departamentos.

El diputado **Sabat** sostuvo que el proyecto debía abordarse como una oportunidad para avanzar en medidas de protección y que correspondía actuar responsablemente en esta materia, considerando que un segmento importante de familias vulnerables habitaba en edificios en altura debido a la escasez de terrenos disponibles en las grandes ciudades. En ese contexto, propuso evaluar la creación de un subsidio destinado a financiar medidas de seguridad en edificios, mediante la redistribución de recursos provenientes de programas habitacionales ya existentes, sin que ello implicara un aumento del gasto público. Agregó que dicho apoyo podría comprender no solo la instalación de mallas de protección, sino también otras medidas de seguridad aplicables a proyectos habitacionales desarrollados en altura.

Estimó necesario buscar una redacción intermedia del texto que permitiera mantener la obligatoriedad de la medida, atendiendo a la situación particular de las familias más vulnerables del país.

La diputada **Charpentier** valoró la propuesta del diputado Sabat considerando la situación deficitaria en que se encontraban las cuentas públicas y, por ello, opinó conveniente sugerir al Ejecutivo la revisión y redistribución de los recursos existentes para establecer un mecanismo de apoyo a las familias vulnerables.

De igual forma, recalcó la necesidad de tomar en cuenta la realidad de las familias más vulnerables del país, para quienes la instalación de mallas de seguridad y otras medidas similares podía implicar costos relevantes, no solo al momento de su instalación, sino también con posterioridad, debido a la necesidad de reemplazarlas periódicamente, aproximadamente cada dos años. En ese contexto, estimó que, si la Comisión carecía de atribuciones constitucionales para disponer la asignación de recursos fiscales en esta materia, tampoco resultaba prudente que estableciera nuevas cargas económicas para los ciudadanos, especialmente cuando estas podían afectar a las familias más vulnerables del país.

El diputado **Olavarría** opinó que el proyecto debía aprobarse conforme a su intención original, de manera que cada familia asumiera el costo de instalar estas medidas de seguridad, tal como ocurría habitualmente cuando los beneficiarios de viviendas sociales realizaban mejoras en sus hogares con posterioridad a su entrega. Agregó que dichas inversiones formaban parte de los gastos que las familias consideraban al acceder a una nueva vivienda y estimó que la creación de un nuevo subsidio en esta materia resultaba poco viable, atendidas las actuales restricciones de las finanzas públicas. Como alternativa, propuso que las empresas constructoras incorporaran estas medidas en los proyectos habitacionales y recalcó la necesidad de aprobar prontamente la iniciativa, a fin de evitar nuevas tragedias relacionadas con caídas de personas desde edificios en altura.

El diputado **Jofré** valoró el debate y advirtió que los costos de los sistemas de seguridad podrían ser superiores a los estimados inicialmente, debido a las exigencias de certificación, instalación y responsabilidad civil contempladas en el proyecto de ley.

En cuanto a los subsidios, estimó que las actuales limitaciones presupuestarias dificultaban el financiamiento de estas medidas con cargo a los recursos disponibles del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por ello, propuso explorar una vía de financiamiento a través de los gobiernos regionales, mediante recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional y de otros fondos concursables destinados a condominios u organizaciones civiles, con el objeto de no afectar el financiamiento de los programas y subsidios habitacionales del Ministerio.

El diputado **Neira** valoró la propuesta formulada por el diputado Jofré, por cuanto abría una alternativa de financiamiento que no se había considerado previamente y recordó que los gobiernos regionales contaban con fondos orientados a proyectos de seguridad que podrían destinarse a financiar la instalación de mallas de protección en departamentos. Agregó que también existían subsidios provenientes de organismos como el Fondo de Solidaridad e Inversión Social y las Secretarías Regionales Ministeriales de Desarrollo Social y Familia, que podrían utilizarse para financiar medidas de seguridad en edificios. Por último, estimó posible redistribuir los recursos destinados a los distintos programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para financiar la instalación de dichas mallas.

El diputado **Sabat** aclaró que no se trataba de redistribuir los subsidios destinados a la construcción de viviendas, sino que de reasignar los recursos que se contemplaban para otros beneficios, como los programas de mejoramiento.

La diputada **Gazmuri** hizo presente que los accidentes por caídas no afectaban únicamente a niños y niñas, sino también a personas adultas mayores, por lo que cuestionó la pertinencia del criterio de edad contemplado en el texto normativo y propuso extender la protección a todas las personas expuestas a este riesgo. Añadió que las medidas de seguridad instaladas en departamentos habitados por niños no impedían que sufrieran accidentes al visitar otras viviendas en las que no existieran tales resguardos, por lo que sugirió que el criterio aplicable se relacionara con la altura de las unidades habitacionales, más que con la edad de sus ocupantes.

g

El señor **Martínez** explicó que la finalidad principal del proyecto consistía en impedir que los reglamentos de copropiedad prohibieran la instalación de sistemas de protección en edificios, tales como mallas de seguridad, sistemas de bloqueo, limitadores de apertura de ventanas u otros mecanismos contemplados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Precisó que, para dichos efectos, la iniciativa disponía que las cláusulas de los reglamentos de copropiedad que establecieran tales prohibiciones se tendrían por no escritas, lo que constituía, desde la perspectiva del Ejecutivo, su objetivo central.

Agregó que esta regulación permitiría evitar restricciones al uso de las distintas alternativas de protección y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo evaluaría fórmulas de financiamiento para su instalación en condominios sociales.

Asimismo, expresó que la propuesta contemplaba la obligatoriedad de implementar estas medidas de protección, disposición que había sido aprobada por unanimidad en el Senado, atendidos los accidentes que motivaron la iniciativa, entre ellos el de una niña que cayó desde un departamento en Las Condes y el de Valentín Brain, quien falleció tras precipitarse desde un departamento en altura en San Pedro de la Paz.

En relación con estos antecedentes, sostuvo que el límite de 12 años contemplado resultaba idóneo, especialmente porque la iniciativa extendía su ámbito de protección a las personas con discapacidad o necesidades especiales.

Por último, precisó que el Ejecutivo estimaba necesario incorporar en la Ley de Copropiedad un marco de responsabilidades, sanciones y fiscalización, asignando obligaciones a los distintos actores involucrados para asegurar el cumplimiento de la norma. En ese sentido, indicó la necesidad de contemplar un plazo de hasta dieciocho meses para la instalación de estos mecanismos de seguridad.

El señor **Felipe Caro López**, **asesor de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo**, hizo presente que el Ejecutivo podía realizar un estudio destinado a analizar la pertinencia de establecer un mecanismo de apoyo para las familias vulnerables en relación con la implementación de sistemas de seguridad en edificios. No obstante, advirtió que dicha evaluación debía tener un carácter interdisciplinario y requería un plazo mayor que el disponible para la tramitación de la propuesta, atendida la urgencia con que esta contaba. Agregó que, si bien existía capacidad para desarrollar el trabajo indicado, resultaba imprescindible contar con más tiempo para recopilar, analizar, complementar e implementar los antecedentes necesarios, los que posteriormente debían ser revisados por el Ministerio y por la Dirección de Presupuestos, a fin de evaluar la factibilidad de crear un nuevo subsidio.

El diputado **Ulloa** enfatizó la necesidad de buscar algún mecanismo de financiamiento que permitiera respaldar la instalación de sistemas de seguridad en edificios en altura.

****

La Comisión **aprobó la idea de legislar** por **mayoría** con los votos favorables de las diputadas y diputados señores Juan Carlos Beltrán, Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Javier Muñoz, Cristián Neira, Emilia Nuyado, Mario Olavarría, Omar Sabat, Macarena Santelices, Héctor Ulloa y Tatiana Urrutia; en tanto el diputado señor Álvaro Jofré, se abstuvo (11-0-1).

****

DISCUSIÓN PARTICULAR

Artículo único

Introduce modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, mediante los siguientes numerales:

Numeral 1

Agrega 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.".

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) Del Ejecutivo para reemplazar la expresión "los propietarios, copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades" por "los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades".

2) Del Ejecutivo para reemplazar la expresión "normas técnicas nacionales pertinentes" por la siguiente "normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".

3) De la diputada Gazmuri para incorporar un inciso final en la letra b) del inciso primero del artículo 8° que indique:

"La obligación de proveer las condiciones de seguridad corresponderá al propietario de la unidad, sin perjuicio de los deberes de uso y mantención que puedan recaer sobre el arrendatario u ocupante.".

El señor **Sebastián Martínez Saldivia**, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, solicitó a la Comisión rechazar la indicación del Ejecutivo signada con el número 1), para mantener la armonía y coherencia semántica del texto normativo en los mismos términos en que fue aprobado por el Senado. Explicó que dicha indicación buscaba restringir la disposición a los copropietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título. No obstante, indicó que, tras una revisión posterior, el Ministerio estimó preferible conservar la referencia a los propietarios, por otorgar un mayor alcance a la norma.

La diputada **Gazmuri** estimó que la indicación N° 2) del Ejecutivo podría generar problemas interpretativos en la aplicación de la ley, al remitir la regulación de los estándares de calidad de los sistemas de seguridad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en vez de las normas técnicas nacionales pertinentes. Agregó que su preocupación se enmarcaba en los reparos de numerosos alcaldes respecto de las modificaciones propuestas a esa Ordenanza para ampliar la densificación predial en edificios en altura. Agregó que le inquietaba, además, la mayor complejidad administrativa que suponía modificar la Ordenanza en comparación con las normas técnicas nacionales y, en razón de ello, consultó al Ejecutivo cuál era el sentido y alcance que perseguía dicha enmienda.

El señor **Martínez** explicó que el objetivo de la indicación era otorgar mayor operatividad a las disposiciones del proyecto de ley mediante las modificaciones que pudieran incorporarse a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Precisó que, para ese efecto, se proponía sujetar estas materias a la normativa sectorial que determinara el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por estimar que dicho cuerpo reglamentario constituía un instrumento más flexible que las normas técnicas nacionales, las que no dependían necesariamente de esa Cartera.

La diputada **Urrutia** advirtió el riesgo de dejar la aplicación de la ley supeditada a la regulación técnica que estableciera la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto esta podía ser modificada por unilateralmente por cualquier Gobierno, lo que eventualmente podría dejar sin efecto la operatividad de la ley. En razón de ello, preguntó las razones, más allá de la flexibilidad modificatoria, que fundamentarían reemplazar las normas técnicas nacionales pertinentes por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la regulación de los estándares de calidad de los sistemas de seguridad.

El diputado **Javier Muñoz** coincidió en los reparos formulados respecto de supeditar la aplicación de la ley a la regulación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y agregó que los sistemas de seguridad eran de fácil implementación y no alteraban significativamente el presupuesto de los proyectos habitacionales.

El señor **Martínez** explicó que la indicación en discusión se fundamentaba en dos grandes motivos: primero, que para el Ejecutivo resultaba más flexible establecer la regulación de las medidas de seguridad en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lugar de hacerlo a través de las normas técnicas nacionales y, segundo, por la rapidez y efectividad que esa decisión generaría en la operatividad de la ley y en la determinación de los parámetros de certificación, instalación, mantención y renovación de los sistemas de protección.

El diputado **Ulloa** preguntó quién era el sujeto pasivo de la obligación de proveer las condiciones de seguridad a que se refería la indicación N° 3) y cuál era el alcance de la obligación prevista en el numeral 1 aprobado por el Senado.

La diputada **Gazmuri** aclaró que la obligación de proveer las condiciones de seguridad a la que aludía la indicación de su autoría estaba orientada hacia los propietarios de la unidad habitacional.

Asimismo, explicó que el numeral 1 del texto legal aprobado por el Senado no establecía una obligación concreta, sino que se orientaba a impedir que los reglamentos de copropiedad establecieran algún tipo de prohibición para la instalación de sistemas de seguridad en viviendas con pisos en altura.

Sometida a votación la **indicación** del Ejecutivo individualizada con el **número 1)** fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunciaron en contra las diputadas Paz Charpentier, Emilia Nuyado y Tatiana Urrutia y los diputados Álvaro Jofré, Benjamín Moreno, Javier Muñoz, Cristián Neira y Mario Olavarría; en tanto, se abstuvieron la diputada Ana María Gazmuri y el diputado Alex Nahuelquín (0-8-2).

Puesta en votación la **enmienda del Ejecutivo** singularizada con el **número 2)** fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa las diputadas Paz Charpentier, Ana María Gazmuri y Tatiana Urrutia y los diputados Benjamín Moreno, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristián Neira y Mario Olavarría; en tanto, votaron en contra la diputada Emilia Nuyado y el diputado Álvaro Jofré (8-2-0).

Sometida a votación, la **indicación** signada con **el número 3**), que atribuía al propietario de la unidad la obligación de proveer las condiciones de seguridad, sin perjuicio de los deberes de uso y mantención del arrendatario u ocupante, fue aprobada por 6 votos a favor y 4 en contra. No obstante, la posterior aprobación de la indicación de las diputadas Charpentier y Santelices, signada con el número 4), que reemplazó íntegramente el artículo 43 bis y estableció el carácter facultativo de la implementación de sistemas de seguridad, hizo incompatible la incorporación de aquella al texto del proyecto, por lo que la Comisión estimó **improcedente su incorporación al texto**, en conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 296 del Reglamento de la Corporación.

Puesto en votación el **numeral 1 del texto original** fue **aprobado** por **unanimidad** con los votos de las diputadas Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Emilia Nuyado y Tatiana Urrutia y de los diputados Álvaro Jofré, Benjamín Moreno, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristián Neira y Mario Olavarría (10-0-0).

Numeral 2

Incorpora 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 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.".

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De las diputadas Charpentier y Santelices para reemplazar el artículo 43 bis por el siguiente:

"Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que puedan tener 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 sobre el primer piso.

Dichos sistemas podrán consistir, entre otros, en 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 un aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán requerirse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad con esta ley, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

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.”.

2) De la diputada Gazmuri para eliminar los términos **“**que resida con menores de 12 años o con personas con necesidades especiales que les generen un mayor riesgo de caídas”.

3) Del Ejecutivo para reemplazar la expresión “en las unidades de su dominio exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso,” por “en las unidades de su dominio exclusivo o en bienes de dominio común que le fueron asignados en uso y goce exclusivo, que se encuentren sobre el primer piso,”.

4) Del Ejecutivo para reemplazar la expresión “normas técnicas nacionales pertinentes” por “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

5) Del Ejecutivo para reemplazar la expresión “superficie edificada de la unidad” por “superficie edificada de la unidad o del bien de dominio común asignado en uso y goce exclusivo”.

6) Del Ejecutivo para intercalar a continuación del inciso primero, el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo, tercero y cuarto a ser incisos tercero, cuarto y quinto, respectivamente:

“Para efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades que se encuentren en alguna de las circunstancias señaladas en dicho inciso deberán informar al administrador la concurrencia de las circunstancias que hacen exigible la instalación de dichos sistemas, así como su instalación y los trabajos de mantención que correspondan, incorporando o actualizando, según proceda, los antecedentes pertinentes en el registro de copropietarios, establecido en el numeral 6) del artículo 9. El administrador podrá requerir a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título la actualización de dicha información conforme a la periodicidad que establezca el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo menos una vez al año. El tratamiento de tales antecedentes deberá sujetarse a la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.”.

7) Del Ejecutivo para reemplazar el inciso segundo, que ha pasado a ser inciso tercero, por el siguiente:

“Los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades serán responsables de cumplir con la obligación prevista en este artículo, incluidos los trabajos de mantenimiento.”.

8) Del Ejecutivo para reemplazar el inciso tercero, que ha pasado a ser inciso cuarto, por el siguiente:

“El administrador del condominio deberá requerir, registrar y conservar los antecedentes documentales relativos a la instalación y mantención de los sistemas de seguridad regulados en este artículo, sobre la base de la información proporcionada por los copropietarios, arrendatarios y ocupantes obligados conforme al registro de copropietarios, establecido en el numeral 6) del artículo 9. Esta función no comprenderá la certificación técnica de la correcta instalación, resistencia, funcionamiento o mantención de dichos sistemas. En caso de falta de entrega de información, de antecedentes suficientes o de incumplimiento de la obligación establecida en este artículo, el administrador estará facultado para ocurrir ante el juez de policía local competente de conformidad con el artículo 44 de esta ley, quien podrá ordenar su cumplimiento compulsivo, sin perjuicio de la facultad del administrador de imponer multas que procedan conforme al respectivo reglamento de copropiedad.”.

9) Del diputado Tomás Kast para reemplazar el inciso tercero, por el siguiente:

"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. El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo será sancionado con multa de dos a veinte unidades tributarias mensuales, a beneficio del fondo común de reserva del condominio. Sin perjuicio de lo anterior, estará facultado para ocurrir ante el juez de policía local competente, quien podrá ordenar el cumplimiento compulsivo de las medidas de protección.".

10) Del diputado Tomás Kast para incorporar el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual a ser inciso final:

"Las obras destinadas a instalar sistemas de protección no serán consideradas alteraciones de fachada ni requerirán autorización de la asamblea de copropietarios, siempre que cumplan las especificaciones técnicas y criterios de uniformidad establecidos en el reglamento de copropiedad y en la normativa vigente.".

11) Del Ejecutivo para reemplazar en el inciso final la frase "El fabricante, proveedor o instalador, será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad." por la siguiente: "El fabricante, proveedor o instalador responderá por las fallas o defectos del sistema de seguridad conforme a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuando corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que resulte procedente conforme a las reglas generales.".

12) De la diputada Gazmuri para incorporar una segunda parte al inciso 4° a continuación del punto final que pasa a ser punto aparte, que indique lo siguiente: "Los sistemas deberán cumplir las normas chilenas oficiales o, en su defecto, estándares internacionales equivalentes reconocidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.".

13) De la diputada Gazmuri para incorporar un inciso final nuevo que indique lo siguiente:

"La interpretación y aplicación de las disposiciones relativas a la prevención de caídas accidentales deberá considerar especialmente los principios de interés superior del niño, niña y adolescente y principio de seguridad, garantizando entornos seguros y libres de riesgos evitables, en casos de que en la unidad de que se trate tengan domicilio, residan o pernocten, niños, niñas o adolescentes y/o personas con discapacidad, dependencia o condición de salud física, sensorial, intelectual o psíquica que aumente el riesgo de caídas".

Sometida a votación la indicación de las diputadas Charpentier y Santelices singularizada con el **número 1)** fue **aprobada por mayoría de votos.** Se pronunciaron por la afirmativa las diputadas Paz Charpentier y Emilia Nuyado y los diputados Benjamín Moreno, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristián Neira y Mario Olavarría; en tanto, votaron en contra las diputadas Ana María Gazmuri y Tatiana Urrutia; y se abstuvo el diputado Álvaro Jofré (7-2-1). Por el mismo quorum se **rechazó el numeral 2 del artículo único.**

Como consecuencia de la aprobación de la indicación referida que reemplazó íntegramente el artículo 43 bis propuesto por el Senado, no se sometieron a votación las restantes **indicaciones –números 2 al 13-** por estar todas formuladas respecto de dicho precepto, por recaer sobre un texto que dejó de formar

parte del proyecto. En consecuencia, la Comisión **estimó improcedente su votación**, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 296 del Reglamento de la Corporación.

La Secretaría, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 15 del Reglamento de la Corporación procedió a sustituir, en el inciso segundo del artículo 43 bis aprobado, la expresión “normas técnicas nacionales pertinentes” por “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”, con el objeto de armonizar dicha disposición con lo acordado por la Comisión al acoger la indicación del Ejecutivo que introdujo esa misma modificación en el numeral 1.

****

La diputada Gazmuri formuló una indicación para incorporar un artículo 43 ter nuevo que indique:

“Artículo 43 ter.- Los administradores de condominios deberán informar, a lo menos una vez al año, a los propietarios, arrendatarios y ocupantes sobre las medidas de prevención de caídas accidentales desde edificaciones en altura, los sistemas de protección disponibles y las obligaciones establecidas en la presente ley y en el respectivo reglamento de copropiedad.

Asimismo, deberán mantener un registro actualizado de los accidentes por caídas ocurridos en los espacios comunes del condominio, identificando las circunstancias generales en que se produjeron y las medidas preventivas adoptadas con posterioridad, con el objeto de fortalecer la seguridad de los residentes.”.

La diputada **Gazmuri** explicó que esta indicación tenía un carácter exclusivamente informativo y perseguía generar conciencia respecto de la prevención de caídas accidentales desde edificaciones en altura. Señaló que el deber de informar, a lo menos una vez al año, sobre las medidas de prevención, los sistemas de protección disponibles y las obligaciones establecidas en la ley y en el reglamento de copropiedad, permitía reforzar la importancia de adoptar dichas medidas y mantener una cultura permanente de prevención entre los residentes. Agregó que la propuesta no imponía nuevas obligaciones sustantivas, sino que establecía un deber anual de información destinado a fomentar la instalación de mecanismos de seguridad y evitar la ocurrencia de nuevos accidentes.

En virtud del inciso tercero del artículo 296 del Reglamento de la Corporación, **no se votó esta indicación** por cuanto recaía sobre el artículo 43 bis propuesto por el H. Senado, el que fue íntegramente reemplazado al aprobarse la indicación de las diputadas Charpentier y Santelices.

****

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De las diputadas Charpentier y Santelices y del diputado Neira para introducir el siguiente artículo transitorio:

“Artículo transitorio.- Las obligaciones de seguridad establecidas en la presente ley serán exigibles a todos los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades.

No obstante, lo anterior, el incumplimiento de estas exigencias no dará lugar a la aplicación de multas, sanciones ni medidas de apremio respecto de aquellas personas que pertenezcan al ochenta por ciento más vulnerable de la población, o a aquellas que acrediten fundadamente su incapacidad económica para el cumplimiento de las medidas.

La facultad de sancionar a los sujetos señalados en el inciso anterior quedará supeditada, exclusivamente, a la entrada en vigencia, capacidad económica y disponibilidad efectiva de subsidios, fondos o programas públicos destinados a financiar, total o parcialmente, la implementación de las medidas requeridas.”.

2) Del Ejecutivo para agregar el siguiente artículo transitorio nuevo:

“Artículo primero.- 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 la presente ley. Mientras no se efectúe dicha adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.

3) De la diputada Gazmuri para incorporar un artículo transitorio nuevo que indique:

“Artículo transitorio: Los condominios y propietarios de unidades en que tengan domicilio, residan o pernocten, niños, niñas o adolescentes y/o personas con discapacidad, dependencia o condición de salud física, sensorial, intelectual o psíquica, tendrán un plazo de doce meses contado desde la publicación de la presente ley para adecuarse a las disposiciones de la misma.”.

4) Del Ejecutivo para incorporar el siguiente artículo transitorio nuevo:

“Artículo segundo.- La obligación establecida en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442, que se incorpora en el numeral 2 del artículo único, será exigible una vez transcurridos dieciocho meses desde la publicación de la presente ley.

5) Del Ejecutivo para incorporar el siguiente artículo transitorio nuevo:

“Artículo tercero.- Dentro del plazo de nueve meses contados desde la publicación de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá dictar o adecuar, según corresponda, las disposiciones reglamentarias pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para regular los estándares de diseño, instalación, resistencia, certificación, mantención y compatibilidad con las condiciones de seguridad de la edificación.”.

El diputado **Moreno** señaló que la incompatibilidad que había motivado que no prosperara la indicación que incorporaba un nuevo artículo 43 ter obedecía a que esta imponía una obligación respecto de una materia que la Comisión había resuelto regular con carácter facultativo. No obstante, sostuvo que la indicación del Ejecutivo signada con el número 2) únicamente establecía un plazo para la adecuación de los reglamentos de copropiedad a fin de eliminar las prohibiciones o restricciones para la instalación de sistemas de seguridad, cuestión que, a su juicio, resultaba plenamente compatible con el texto aprobado, toda vez que la ley seguía imponiendo la obligación de efectuar dicha adecuación.

Manifestó reparos respecto de la indicación de la diputada Gazmuri particularmente por la utilización de la expresión “residan o pernocten”, por estimar que el término pernoctar extendía el ámbito de aplicación de la norma a situaciones meramente ocasionales, excediendo el propósito de la iniciativa.

La diputada **Gazmuri** estimó pertinente la expresión “pernocten”, por cuanto, en los casos de padres separados, era habitual que los hijos alternaran su

residencia entre ambos hogares. Agregó que dicha referencia también permitía proteger a niñas, niños y adolescentes que permanecían temporalmente en una vivienda y recordó que uno de los últimos accidentes fatales ocurrió precisamente durante la visita de una menor al domicilio de su padre.

Puesta en votación la enmienda del Ejecutivo singada con el número 2) fue **aprobada por unanimidad** con los votos de las diputadas Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Emilia Nuyado y Tatiana Urrutia y de los diputados Álvaro Jofré, Benjamín Moreno, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristián Neira y Mario Olavarría (10-0-0).

En virtud del inciso tercero del artículo 296 del Reglamento de la Corporación, **no se votaron las indicaciones** singularizadas con los **números 1), 3), 4) y 5),** por cuanto todas ellas presuponían la aprobación del artículo 43 bis propuesto por el Senado o de las modificaciones planteadas respecto de dicho precepto. En efecto, la Comisión reemplazó íntegramente ese artículo mediante la aprobación de la indicación de las diputadas Charpentier y Santelices, que estableció un régimen de carácter facultativo.

VI. TEXTO DEL PROYECTO COMO QUEDARÍA EN VIRTUD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN.

Por las razones expuestas y por las que oportunamente hará valer la diputada informante, y en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda aprobar el proyecto de ley de conformidad con el siguiente texto:

PROYECTO DE LEY

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

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 establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 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.”.

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 puedan tener 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 sobre el primer piso.

Dichos sistemas podrán consistir, entre otros, 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.

En caso de que la implementación de un sistema de protección implique un aumento de la superficie edificada de la unidad, deberán requerirse los permisos y autorizaciones que correspondan, de conformidad con esta ley, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

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.”.

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 la presente ley. Mientras no se efectúe dicha adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.”.

****

Tratado y acordado según consta en las actas de las sesiones celebradas el 10, 17 y 24 de junio del año en curso con la asistencia de los diputados (as) Juan Carlos Beltrán Silva (presidente), Lilian Betancurt Delgado, Paz Charpentier Rajcevich, Ana María Gazmuri Vieira, Álvaro Jofré Cáceres, Javier Muñoz Riquelme, Alex Nahuelquín Nahuelquín, Cristian Neira Martínez, Emilia Nuyado Ancapichún, Mario Olavarría Rodríguez, Omar Sabat Guzmán, Macarena Santelices Cañas, Héctor Ulloa Aguilera y Tatiana Urrutia Herrera.

Asimismo, estuvieron presente los diputados Benjamín Moreno Bascur, en reemplazo de la diputada Macarena Santelices Cañas; Daniel Valenzuela Salazar, en reemplazo del diputado Juan Carlos Beltrán Silva; y Sergio Bobadilla Muñoz.

Sala de la Comisión, a 24 de junio de 2026.

Claudia Rodríguez Andrade
Abogada Secretaria de la Comisión