

CERTIFICADO

Certifico que con fecha 8 de septiembre de 2026, sesionó la Comisión Mixta, constituida de conformidad a lo dispuesto en el artículo 71 de la Constitución Política de la República, con el objeto de proponer la forma y modo de resolver las divergencias surgidas entre el Senado y la Cámara de Diputados durante la tramitación del 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, iniciado en Mociones -refundidas- de los Honorables Senadores señores Espinoza y Kusanovic, y ex Senador señor Sandoval (Boletín N° 17.012-14); del Honorable Senador señor Ossandón, y ex Senadores señora Goic y señores Chahuán, Montes y Tuma (Boletín N° 9.301-14); del Honorable Senador señor Van Rysselberghe -a la que adhirieron el Honorable Senador señor Keitel, y la ex Senadora señora Rincón- (Boletín N° 17.591-14); de los Honorables Senadores señora Gatica y señor Kusanovic (Boletín N° 17.594-14), y de los Honorables Senadores señoras Provoste y Órdenes, y señor Flores (Boletín N° 18.037-14), con urgencia calificada de suma.

- - -

A la sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2026 (AM), asistieron los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear y Gustavo Sanhueza Dueñas, y Honorables Diputados señoras Emilia Nuyado Ancapichun, Carolina Tello Rojas y Flor Weisse Novoa y señores Juan Carlos Beltrán Silva y Benjamín Moreno Bascur, y a la sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2026 (PM), asistieron los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear y Gustavo Sanhueza Dueñas, y Honorables Diputados señoras Carolina Cucumides Calderón (en reemplazo de la Honorable Diputada señora Emilia Nuyado Ancapichun) y Flor Weisse Novoa y señores Juan Carlos Beltrán Silva y Benjamín Moreno Bascur.

- - -

El Senado, cámara de origen, en sesión celebrada el 22 de julio de 2026, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento, designó como integrantes de la Comisión Mixta a los miembros de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

A su vez, la Cámara de Diputados, cámara revisora, en sesión celebrada el 12 de agosto del mismo año, designó como miembros de la Comisión Mixta a los Honorables Diputados señoras Paz Charpentier Rajceвич, Tatiana Urrutia Herrera, Flor Weisse Novoa y Emilia Nuyado Ancapichun, y señor Juan Carlos Beltrán Silva.

Posteriormente, la Honorable Diputada señora Charpentier fue reemplazada por el Honorable Diputado señor Benjamín Moreno Bascur. Por su parte, la Honorable Diputada señora Urrutia fue reemplazada por la Honorable Diputada señora Carolina Tello Rojas.

Previa citación de la señora Presidenta del Senado, la Comisión Mixta se constituyó el día 2 de septiembre de 2026, con la asistencia de sus integrantes, Honorables Senadores señora Loreto Carvajal Ambiado y señores Miguel Ángel Becker Alvear, Fidel Espinoza Sandoval y Gustavo Sanhueza Dueñas, y Honorables Diputados señoras Emilia Nuyado Ancapichun, Carolina Tello Rojas y Flor Weisse Novoa y señor Benjamín Moreno Bascur. En dicha oportunidad, eligió por unanimidad como Presidente al Honorable Senador señor Fidel Espinoza Sandoval. Seguidamente, se abocó al cumplimiento de su cometido.

- - -

NORMAS EN CONTROVERSIDAD

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó 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 N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14, refundidos).

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, introdujo tres modificaciones a la mencionada proposición de ley, todas

las cuales fueron rechazadas por el Senado, en tercer trámite constitucional.

En consecuencia, la controversia entre ambas Cámaras se extiende a la totalidad de las disposiciones del proyecto de ley.

ACUERDOS Y PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA

La Comisión Mixta, como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó proponer, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear, Fidel Espinoza Sandoval y Gustavo Sanhueza Dueñas, y Honorables Diputados señoras Carolina Cucumides Calderón y Flor Weisse Novoa y señores Juan Carlos Beltrán Silva y Benjamín Moreno Bascur, el texto que se consigna a continuación:

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 instrucciones señaladas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios. No obstante, podrá establecer estándares de calidad mínimos de tales dispositivos, y condiciones de instalación y mantención con el objeto de conservar el orden, homogeneidad y seguridad de la edificación.”.

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 las medidas adicionales de seguridad destinadas a prevenir caídas accidentales.

Artículo 43 bis.- El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad destinada a vivienda ubicada sobre el primer piso, en la que residan niños o niñas de hasta doce años de edad o personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas, deberá implementar medidas de seguridad idóneas destinadas a prevenir caídas accidentales en aquellos sectores de la respectiva unidad o de los bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo a ella, que presenten riesgo de caída.

La obligación precedente será exigible desde que concurra alguna de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

La Secretaría Ejecutiva de Condominios podrá impartir instrucciones generales para la aplicación de este artículo, de conformidad con el artículo 97 de esta ley.

El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título obligado conforme a este artículo deberá informar al administrador acerca de la instalación de la respectiva medida de seguridad y proporcionar los antecedentes documentales que correspondan.

El fabricante, proveedor o instalador responderá por las fallas o defectos de las medidas de seguridad reguladas en este artículo conforme a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuando corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad civil que resulte procedente conforme a las reglas generales.”.

Artículo transitorio.- La obligación que la presente ley incorpora en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442, será exigible veinticuatro meses después de que dicha modificación sea publicada en el Diario Oficial.”.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A título meramente ilustrativo, de ser aprobada la proposición de la Comisión Mixta, el texto de la iniciativa legal quedaría como sigue:

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 instrucciones señaladas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios. No obstante, podrá establecer estándares de calidad mínimos de tales dispositivos, y condiciones de instalación y mantención con el objeto de conservar el orden, homogeneidad y seguridad de la edificación.”.

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 las medidas adicionales de seguridad destinadas a prevenir caídas accidentales.

Artículo 43 bis.- El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad destinada a vivienda ubicada sobre el primer piso, en la que residan niños o niñas de hasta doce años de edad

o personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas, deberá implementar medidas de seguridad idóneas destinadas a prevenir caídas accidentales en aquellos sectores de la respectiva unidad o de los bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo a ella, que presenten riesgo de caída.

La obligación precedente será exigible desde que concurra alguna de las circunstancias señaladas en el inciso anterior.

La Secretaría Ejecutiva de Condominios podrá impartir instrucciones generales para la aplicación de este artículo, de conformidad con el artículo 97 de esta ley.

El copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título obligado conforme a este artículo deberá informar al administrador acerca de la instalación de la respectiva medida de seguridad y proporcionar los antecedentes documentales que correspondan.

El fabricante, proveedor o instalador responderá por las fallas o defectos de las medidas de seguridad reguladas en este artículo conforme a la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, cuando corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad civil que resulte procedente conforme a las reglas generales.”.

Artículo transitorio.- La obligación que la presente ley incorpora en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442, será exigible veinticuatro meses después de que dicha modificación sea publicada en el Diario Oficial.”.

- - -

Valparaíso, 8 de septiembre de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN