PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 21.442 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL FIN DE HACER OBLIGATORIA LA INSTALACIÓN DE MALLAS DE SEGURIDAD EN AQUELLAS UNIDADES O DEPARTAMENTOS QUE SEAN HABITADOS POR MENORES DE EDAD.

Fundamentos:

1.- En el último tiempo, lamentablemente, se ha hecho recurrente la noticia de caídas de menores de edad desde balcones y ventanas que no cuentan con las medidas de seguridad adecuadas para impedir estas situaciones de desenlaces fatales. Así, hace unos días, una menor de tres años perdió la vida tras aventarse desde un octavo piso en la comuna de Quinta Normal, en la Región Metropolitana[1]. El lugar no contaba con las debidas mallas de protección. Si nos avocamos a revisar la prensa, podemos encontrar la misma noticia (pero en distintos lugares) una y otra vez, a saber: en la comuna de Chiguayante, en Santiago Centro, en Valparaíso, etc. Es decir, en ciudad donde esté emplazado un edificio de departamentos, el riesgo de caída está latente y cada cuanto debemos lamentar una muerte que pudo ser evitada. En otras ocasiones, los menores han corrido mejor suerte, ya que no han alcanzado a caer al vacío[2], o bien ha sobrevivido milagrosamente la caída. Sin embargo, estos sucesos siguen ocurriendo y continuarán pasando mientras no se tomen las medidas de seguridad adecuadas.

2.- Actualmente no existe en nuestro ordenamiento jurídico norma alguna que regule la instalación de medidas de seguridad en departamentos o unidades emplazadas dentro de edificios de altura. Al respecto, la ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria dispone en su Título VII sobre la "Seguridad del Condominio" el cual cuenta con tres Párrafos referentes a: "Planes de Emergencia y de los Planos del Condominio"; "De las Revisiones y Certificaciones en las Unidades"; y "De los Seguros". Como vemos, no existe dentro de la ley ninguna regulación referente al riesgo de caídas desde balcones o ventanas. Por ello, como autoridad nos asiste el deber de dar una solución legal para ampliar la protección de las personas, sobre todo de los menores de edad que son quienes han protagonizado caídas con consecuencias fatales. Asimismo, disponer la obligatoriedad de mallas de protección en ventanas y balcones, también implica un resguardo entre quienes transitan en las plantas bajas del condominio y para los

[1] Fuente: https://www.latercera.com/nacional/noticia/muere-una-menor-de-3-anos-tras-caer-desde-octavo-piso-de-edificio-en-quinta-normal/HFCWBTJUEFAEVHYYB4CA36O5GY/
[2] Fuente: https://www.t13.cl/noticia/nacional/video-peligroso-juego-menor-al-borde-ventana-quinto-piso

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 10-06-2024 17:53 VIRTUAL

bienes que puedan encontrarse abajo (ante la posibilidad de que se lancen objetos).

3.- Bajo ese orden de cosas, cabe hacer presente que durante los últimos quince años Chile experimentó u explosivo aumento de viviendas en altura, versus la construcción de casas. Esto indica la manera en la cual los habitantes de este país viviremos dentro de las próximas décadas. Un estudio de la Pontificia Universidad Católica de Chile, del año 2017, establecía que proporcionalmente hablando en la Región Metropolitana para el año 2027 habrá una casa por cada cuatro departamentos[3]. Este dato no es menor al momento de proyectar nuestra legislación hacia las necesidades y resguardos que ha de tener la población. Así, con el proyecto aquí propuesto, esperamos disminuir al máximo el riesgo de caídas en altura, a fin de evitar la lamentable ocurrencia de más muertes de menores de edad.

4.- Por ello, se propone incorporar dentro de la ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, específicamente en el Título VII sobre "La Seguridad del Condominio", un nuevo Párrafo 4° destinado a regular otras medidas de seguridad no contempladas en la ley, incluyendo en dicho Párrafo un artículo 43 BIS nuevo, destinado a establecer la obligatoriedad de instalar mallas de protección o seguridad en balcones, ventanas u otros sectores que impliquen un riesgo de caída, en todas aquellas unidades que sean habitadas por menores de edad. De esta manera, se pretende asegurar un mayor grado de protección en aquellas viviendas en altura donde habiten menores de edad, siendo obligatorio para los propietarios disponer tal medida al efecto. La norma propuesta también establece las debidas sanciones ante el incumplimiento, así como también la posibilidad de que el juez coercitivamente la instalación de mallas, cuando el propietario se niegue a ello, a pesar de la respectiva multa que se le aplique.

Por estos motivos, las Diputadas y Diputados firmantes tenemos el honor de someter al conocimiento de la Honorable Cámara de Diputados el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Modifíquese la ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el sentido que a continuación se indica:

[3] Fuente: https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/como-vivimos-radiografia-de-barrios-en-altura/

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 10-06-2024 17:53 VIRTUAL

1.- Incorpórese en el Título VII referente a la Seguridad del Condominio, a continuación del artículo 43°, un Párrafo 4° nuevo, denominado **"De otras medidas de Seguridad".**

2.- Inclúyase dentro del Párrafo 4° nuevo a que hace mención en número anterior, el siguiente artículo 43 BIS, nuevo:

"**Artículo 43 BIS:** Con el fin de resguardar la vida e integridad de los ocupantes de unidades que compongan un condominio emplazado en un edificio, así como también al resto de la comunidad y sus bienes, establézcase la obligación a los propietarios de departamentos habitados por menores de edad, de instalar mallas de seguridad en balcones, ventanas u otros sectores de riesgo. Corresponderá a la autoridad competente en materia de vivienda la dictación de un Reglamento en el cual se contenga los requerimientos técnicos y certificación que deba cumplir la instalación de mallas de seguridad.

La obligación contenida en el inciso anterior, podrá traspasarse desde el propietario hacia el arrendatario u ocupante a cualquier título, hecho de lo cual quedará constancia en el respectivo contrato.

Ante el incumplimiento de la obligación consagrada en este artículo, procederá una multa no inferior a 2 Unidades Tributarias Mensuales a beneficio de la Comunidad, o bien, la que disponga el Reglamento o la Asamblea de Copropietarios. Para hacer efectivo su cobro, procederá lo dispuesto en el Título VI de la presente ley, especialmente lo señalado en el artículo 37°. Sin perjuicio de lo anterior, la Comunidad podrá recurrir ante el Juzgado de Policía Local correspondiente a fin de obtener el cumplimiento efectivo de la obligación señalada.".

Artículo Transitorio: El Reglamento a que hace alusión el artículo único deberá ser dictado por la autoridad competente dentro del plazo de seis meses, contados desde la publicación de la ley en el Diario oficial.

HÉCTOR ULLOA AGUILERA
Honorable Diputado de la República
Distrito Número 26

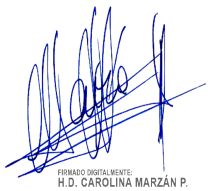
OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 10-06-2024 17:53 VIRTUAL


CAMARA DE DIPUTADOS
CHILE


OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-06-2024
17:53
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HECTOR ULLOA A.



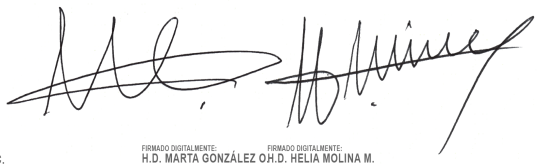
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CAROLINA MARZÁN P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAIME ARAYA G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CARLOS BIANCHI C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARTA GONZÁLEZ O

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HELIA MOLINA M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CAMILA MUSANTE M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. RAUL SOTO M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIÁN TAPIA R.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-06-2024
17:53
VIRTUAL