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

---

1. FUNDAMENTOS

En las últimas décadas, el crecimiento urbano en Chile ha estado fuertemente marcado por la verticalización de la vivienda, especialmente en las regiones metropolitanas como la Región Metropolitana, Valparaíso, Biobío y otras zonas urbanas densas. La proliferación de edificios de departamentos ha permitido enfrentar el déficit habitacional en sectores urbanos, pero también ha generado nuevos desafíos en materia de seguridad doméstica, especialmente en lo que se refiere a riesgos de caídas desde altura, tanto para personas como para animales de compañía.

Las caídas desde departamentos de altura tienen una alta tasa de letalidad o morbilidad severa. Se estima que la probabilidad de sobrevivencia a una caída desde el tercer piso o superior disminuye drásticamente, generando lesiones irreversibles como traumatismo craneoencefálico, daño medular o muerte.

El aumento sostenido de accidentes domésticos por caídas desde ventanas, terrazas o balcones en departamentos por sobre el tercer piso ha sido documentado por diversos organismos, medios de comunicación y organizaciones de la sociedad civil. Estos accidentes, que afectan principalmente a niños pequeños, personas con discapacidad, adultos mayores y mascotas, muchas veces ocurren por la ausencia de medidas preventivas estructurales básicas, como las mallas de seguridad[1].

En ese sentido, son de público conocimiento los variados incidentes de menores que han caído de edificios en Chile, específicamente en San Pedro de la Paz, Región del Biobío. Estos casos han generado preocupación y han llevado a la implementación de medidas de seguridad. Así, se han reportado al menos dos incidentes recientes en San Pedro de la Paz, donde niños han caído desde edificios. Uno de los casos involucró a dos niños de 5 años que cayeron desde un piso 13[2]. Otro caso involucró a dos niños, de 7 y 10 años, que también cayeron de un edificio[3].

---

[1] ROMERO P PATRICIO. Accidentes en la infancia: Su prevención, tarea prioritaria en este milenio. Rev. chil. pediatr. [Internet]. 2007 Oct [citado 2025 Ago 16] ; 78(Suppl 1): 57-73. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0370-41062007000600005&lng=es. http://dx.doi.org/10.4067/S0370-41062007000600005.

[2] Biobio chile: "Actualizan estado de menor que cayó desde piso 13 de edificio en San Pedro de la Paz", revisar en: https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2025/06/05/actualizan-estado-de-menor-que-cayo-desde-piso-13-de-edificio-en-san-pedro-de-la-paz.shtml

[3] Cooperativa.cl: Tragedia en San Pedro de La Paz: Dos niños cayeron desde el piso 13 de un edificio, revisar en: https://cooperativa.cl/noticias/pais/policial/tragedia-en-san-pedro-de-la-paz-dos-ninos-cayeron-desde-el-piso-13-de/2025-05-29/155528.html

En uno de los casos, se informó que la ventana donde ocurrió la caída no tenía protección de malla.

En relación a la cifras, estudios arrojan que entre 2022 a 2024 (junio), fallecieron 333.359 personas de ellas 1933 fallecieron por caídas (0,58%). De los fallecidos por caídas, 39 corresponden a menores de 18 años. Respecto del lugar en que ocurren en adultos, principalmente en un lugar no especificado (1402 casos) y en la vivienda (542 casos). En el caso de los menores de edad, las caídas ocurren principalmente de un nivel a otro, pero en lugares no especificados (31 casos) seguido por caídas de un nivel a otro al interior al interior de la vivienda (5 casos). Respecto de la edad, los accidentes en menores se producen con similar frecuencia entre menores de 12 años y menores entre 12 y 18 años[4].

La preocupación por la seguridad infantil en edificios ha llevado a un llamado a la acción para revisar y mejorar las medidas de protección. Así, la Sociedad Chilena de Pediatría (SOCHIPE) ha advertido en múltiples ocasiones sobre la necesidad de implementar medidas de prevención de accidentes en el hogar, siendo las caídas desde altura una de las principales causas de trauma grave y muerte en menores de 5 años[5]. Asimismo, organismos internacionales como la Organización Mundial de la Salud (OMS) han recomendado políticas públicas activas para prevenir estos eventos, que suelen ser evitables mediante mecanismos de bajo costo y alta efectividad[6].

En Chile, no existe una norma legal específica que obligue a los propietarios, arrendatarios u ocupantes de departamentos en altura a instalar mallas de seguridad, lo cual deja esta decisión al criterio individual, a pesar de que se trata de una medida con impacto colectivo y de alto interés público. Atendida la gravedad de los casos el Ministerio de Vivienda ha anunciado modificaciones a la Ley de Copropiedad para mejorar la seguridad en condominios, incluyendo la prohibición de la instalación de mallas de seguridad, según reporta un medio chileno.

La ausencia de regulación sobre medidas básicas de seguridad en viviendas en altura tiene un alto costo social y económico: por un lado, altos costos para el sistema de salud pública: hospitalizaciones, tratamientos intensivos y rehabilitación. Pero especialmente altísimos costos emocionales y psicosociales para las familias afectadas por tragedias prevenibles. Una simple medida preventiva como la instalación de mallas certificadas puede ahorrar millones de pesos al Estado y, lo más importante, salvar vidas humanas. Pero, además, la instalación de mallas de seguridad no sólo protege a los habitantes del inmueble, sino que previene situaciones trágicas que afectan también a comunidades completas: bomberos, servicios de salud, vecinos y personal de rescate se ven involucrados cada vez que se produce un accidente por caída desde altura.

Una medida como la expuesta va en consonancia con la normativa nacional vigente. Así, la Constitución Política de la República de Chile, en su artículo 19 Nº 1, consagra el derecho a la vida e integridad física y psíquica de las personas. Por tanto, el Estado tiene el deber de adoptar medidas de prevención razonables y proporcionales cuando existe un riesgo real para la vida de la población, especialmente de los grupos más vulnerables. Esta ley viene a

[4] BCN: Obligatoriedad de elementos de seguridad para evitar caídas. Verónica de la Paz Mellado, Biblioteca del Congreso Nacional. En: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/36422/1/BCN_Medidas_de_seguridad_Caidas_DEF.pdf

[5] SOCHIPE: LA PREVENCIÓN DE ACCIDENTES Y ENFERMEDADES COMIENZA EN CASA, revisar en: https://sochipe.cl/ver2/mihijo/39.pdf

[6] OMS: Informe mundial sobre prevención de las lesiones en los niños. Revisar en: https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/77762/WHO_NMH_VIP08.01_spa.pdf;sequence=1

complementar ese vacío normativo desde una perspectiva de salud pública y prevención del daño. El proyecto también está en línea con los principios de la Convención sobre los Derechos del Niño, ratificada por Chile, que obliga a los Estados parte a garantizar la seguridad y protección de los menores en todos los entornos, incluido el hogar.

En cuanto a perspectiva comparada, en varios países con urbanización vertical similar a la de Chile, se han adoptado normas obligatorias sobre mallas de seguridad en departamentos de altura: en Brasil (ciudades como São Paulo y Río de Janeiro) existen ordenanzas municipales que exigen mallas en departamentos por sobre el tercer piso. Mientras que en España diversas comunidades autónomas exigen barreras de protección en ventanas cuando hay menores en el hogar. En Australia desde el año 2013 se produjo una modificación de Código de Construcción, que estableció requisitos en ventanas para evitar caídas de menores de cinco años y la obligación para locales de atención primera infancia y de dormitorios de edificios habitacionales a más de 2 m de altura de instalar alternativamente mecanismos limitadores de apertura o una pantalla (red o malla) que impida salida de una esfera de 12,5 cm y una fuerza lateral de 250 Newton[7].

En relación a la viabilidad técnica y económica, cabe señalar que la instalación de mallas de seguridad es una medida de bajo costo en comparación con sus beneficios. En el mercado chileno, el valor promedio de instalación por ventana oscila entre $30.000 y $70.000 pesos, dependiendo del material y tamaño. En ese sentido, tanto los dueños, como arrendatarios u ocupantes estarían en condiciones de instalarlas. Aquello contrastaría enormemente con el impacto esperado que puede traducirse en múltiples beneficios: reducir significativamente el número de accidentes graves y muertes por caídas desde altura, elevar el estándar de seguridad habitacional en el país, promover una cultura de prevención y corresponsabilidad en el uso de espacios habitacionales, reforzar la conciencia de riesgo en comunidades y administradores de edificios y , sin duda, generar una sinergia positiva entre normativa legal, educación ciudadana y diseño urbano responsable.

En conclusión, este proyecto no impone una carga desproporcionada ni irrazonable, sino que propone una obligación mínima, proporcional y perfectamente realizable, que busca proteger vidas humanas, especialmente de los más vulnerables, a través de una medida sencilla, accesible y efectiva. La tramitación y aprobación de este proyecto de ley representa un paso fundamental en la consolidación de un entorno residencial seguro, inclusivo y humano en Chile.

2. IDEA MATRIZ

Es por todos los argumentos expuestos que el presente proyecto de ley 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 se encuentren ubicadas por sobre el piso tercero y 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.

[7] BCN: Obligatoriedad de elementos de seguridad para evitar caídas. Verónica de la Paz Mellado, Biblioteca del Congreso Nacional. En: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/36422/1/BCN_Medidas_de_seguridad_Caidas_DEF.pdf

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:

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: Establézcase la obligación a los propietarios, arrendatarios y/o ocupantes de departamentos ubicados sobre el tercer piso inclusive y que estén habitados por menores de edad, de instalar mallas de seguridad en balcones, ventanas u otros sectores de riesgo. Un reglamento determinará los elementos técnicos, la certificación y correcta mantención 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.

Será obligación de la administración del condominio o edificio velar por la adecuada instalación de las mallas de seguridad en las unidades habitacionales, así como de fiscalizar periódicamente su estado y cumplimiento de las normas técnicas correspondientes. Asimismo, la administración deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que dichas instalaciones no representen riesgo para los residentes ni para terceros, y tendrá la facultad de requerir la subsanación inmediata de cualquier deficiencia detectada.

HERNÁN PALMA PEREZ

HONORABLE DIPUTADO DE LA REPÚBLICA