INFORME DE LA COMISIÓN MIXTA, 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 N°s 17.012-14, 9.301-14, 17.591-14, 17.594-14 y 18.037-14, refundidos.

Constancias / Normas de Quórum Especial: no tiene / Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo / Asistencia / Descripción de la controversia / Acuerdos de la Comisión Mixta / Proposición / Texto / Acordado.

HONORABLE SENADO,
HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS:

La Comisión Mixta, constituida de conformidad a lo dispuesto en el artículo 71 de la Constitución Política de la República, tiene el honor 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 de la referencia, 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”.

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 Rajcevich, 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.

\- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

\- - -

ASISTENCIA

- Representantes del Ejecutivo e invitados: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: los asesores legislativos, señores Sebastián Martínez, Ignacio Vial, Felipe Caro y Rodrigo Orellana. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Miguel Sepúlveda, y el procurador, señor Ignacio Vallejos.

- Otros: De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Álvaro Vallejos. Del Comité de Senadores PS-PPD-PL: los asesores, señoras Martina Riveros y Melanie Moraga y señor Patricio Rojas. Asesores parlamentarios: del Senador señor Becker, don Fabián Mateluna y don Rodrigo Sierra; de la Senadora señora Carvajal, don Julio Valladares y don Ricardo Farías; del Senador señor Sanhueza, don Pablo Arias; de la Senadora señora Sepúlveda, doña Magaly Fuenzalida, don Hermes Gutiérrez y don Mauricio Vásquez; de la Diputada señora Nuyado, don Mauricio Galaz; del Diputado señor Moreno, don Álex Salazar y don Patricio Wenzel, y de la Diputada señora Tello, doña Macarena Astorga y doña Jessica Rodríguez.

\- - -

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA

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 DE LA COMISIÓN MIXTA [1]

A continuación, se efectúa una relación de las diferencias suscitadas entre ambas Corporaciones durante la tramitación de la iniciativa, así como de los acuerdos adoptados a su respecto.

ARTÍCULO ÚNICO

Introduce diversas modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

PRIMERA DIFERENCIA ENTRE AMBAS CÁMARAS

Numeral 1

El Senado, en primer trámite constitucional, agregó 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

---

[1] La Comisión dedicó al estudio de este proyecto tres sesiones, una el día 2 de septiembre de 2026, y dos el día 8 del mismo mes y año, en horario matinal y vespertino, respectivamente; las que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las citadas fechas y horarios.

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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó las palabras “normas técnicas nacionales pertinentes” por la frase “normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó tal enmienda.

- - -

SEGUNDA DIFERENCIA ENTRE AMBAS CÁMARAS

Numeral 2

El Senado, en primer trámite constitucional, incorporó 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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el artículo 43 bis, que integra el nuevo Párrafo 4°, “De los sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales desde edificaciones en altura”, por el siguiente:

“Artículo 43 bis.- Todo copropietario que resida con menores de doce años o con personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas podrá implementar sistemas de seguridad adicionales destinados a prevenir accidentes, en las unidades que habite o respecto de las cuales tenga dominio, posesión o mera tenencia, siempre que se encuentren ubicadas sobre el primer piso.

Tales sistemas podrán consistir en mallas de protección de alta resistencia, sistemas de bloqueo o limitación de apertura de ventanas, u otros mecanismos que cumplan con las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

Los sistemas de seguridad a que se refiere este artículo deberán contar con certificación del fabricante o proveedor respecto de su vida útil, correcta instalación y las recomendaciones de mantenimiento. El fabricante, proveedor o instalador será civilmente responsable por los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos del sistema de seguridad.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó tal enmienda.

- - -

o o o

TERCERA DIFERENCIA ENTRE AMBAS CÁMARAS

ARTÍCULO TRANSITORIO

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó el siguiente artículo transitorio:

"Artículo transitorio.- Los condominios cuyos reglamentos de copropiedad contengan prohibiciones o restricciones incompatibles con la instalación de mallas de protección u otros sistemas de seguridad adicionales para impedir caídas accidentales deberán adecuarlos dentro del plazo de dieciocho meses contado desde la publicación de esta ley. En tanto no se efectúe esa adecuación, las cláusulas que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de estos sistemas se tendrán por no escritas.".

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó tal enmienda.

o o o

En primer término, **el asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Ignacio Vial**, dio a conocer la siguiente propuesta de texto para salvar las divergencias entre ambas Cámaras, elaborada por una mesa técnica, conformada por representantes del Ejecutivo y asesores parlamentarios:

"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 ni impedir injustificadamente la instalación de medidas adicionales de seguridad destinadas a prevenir caídas accidentales desde unidades ubicadas sobre el primer piso o desde bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo a dichas unidades. Podrá establecer condiciones objetivas para su instalación y mantención, destinadas a resguardar el orden, la homogeneidad y la seguridad de la edificación, siempre que dichas condiciones no impidan el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43 bis.".

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 discapacidad, en los términos de la ley N° 20.422, deberá asegurar la instalación de, a lo menos, una medida adicional de seguridad idónea destinada 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 establecida en el inciso anterior será exigible desde que concurra alguna de las circunstancias señaladas en dicho inciso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo transitorio de esta ley.

Las medidas adicionales de seguridad deberán ser adecuadas e idóneas para prevenir caídas accidentales, atendidas las características de la unidad, del espacio en que sean instaladas y de la edificación.

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 administrador del condominio deberá requerir, registrar y conservar los antecedentes documentales relativos a la instalación de las medidas de seguridad reguladas en este artículo, sobre la base de la información proporcionada por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título obligados conforme al presente artículo. Esta función no comprenderá la certificación técnica ni la verificación de la correcta instalación, resistencia, funcionamiento, mantención, estado de conservación o vida útil de dichas medidas.

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 establecida en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442 será exigible a contar de la entrada en vigencia de la próxima modificación del respectivo reglamento de copropiedad que se efectúe con posterioridad a la publicación de esta ley.

Desde la publicación de esta ley se tendrán por no escritas las cláusulas de los reglamentos de copropiedad que prohíban o impidan injustificadamente la instalación de las medidas adicionales de seguridad reguladas en ella.”.

Subrayó que el texto sugerido modifica las enmiendas propuestas a la ley N° 21.442, a saber: el artículo 8°, para impedir que los reglamentos de copropiedad puedan prohibir la implementación de medidas de seguridad, y el artículo 43 bis, que se incluye en el Párrafo 4° que se intercala en el Título VII, en que se consigna la obligatoriedad de implementarlas.

El Honorable Senador señor Espinoza pidió precisar a quiénes se aplicará esta obligación.

Don Ignacio Vial apuntó que, de acuerdo con esta proposición, la normativa obligaría, por una parte, a que los reglamentos de copropiedad no prohíban la instalación de las aludidas medidas de seguridad y, por otra, exigiría disponer de ellas a todas las unidades que tengan entre sus residentes a niños o niñas de hasta 12 años de edad o a personas con discapacidad.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, complementó que el artículo 43 bis establecería una obligatoriedad actual para todo copropietario, arrendatario u ocupante, a cualquier título, de una unidad destinada a vivienda, ubicada sobre el primer piso, en que residan niños o niñas de hasta 12 años de edad o personas con discapacidad, de instalar medidas de seguridad adicionales para prevenir caídas.

El Honorable Senador señor Espinoza advirtió que, en consecuencia, si un copropietario, arrendatario u ocupante no tiene entre sus residentes a un menor de hasta 12 años o a una persona con las condiciones que se fijan en el texto, no tendría obligación alguna de instalar las medidas de seguridad adicionales, incluso en el caso en que pueda recibir visitas que sí cumplan con tales características.

El señor Martínez confirmó dicha interpretación, descartando que la presencia ocasional de personas que cumplan con las condiciones mencionadas pueda dar lugar a la obligación, en atención a la dificultad práctica para fiscalizar una situación de ese tipo, y resaltó que la mesa técnica consideró que la exigencia deriva de una vinculación permanente de

estas personas con el inmueble.

El señor Vial prosiguió explicando el contenido del artículo 43 bis propuesto, manifestando que sujeta la responsabilidad del fabricante de las medidas de seguridad 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.

Asimismo, reseñó que, en el artículo transitorio, se dispone que la obligación establecida en el artículo 43 bis de la ley N° 21.442 será exigible a contar de la entrada en vigencia de la próxima modificación del respectivo reglamento de copropiedad, en tanto las disposiciones insertas en ellos que prohíban o impidan la instalación de medidas de seguridad se tendrán por no escritas desde la entrada en vigor de la normativa.

El Honorable Senador señor Sanhueza previno que se ha eliminado del texto tanto la responsabilidad asignada al administrador de verificar el cumplimiento de la obligación de implementar medidas de seguridad, como la facultad que se le otorgaba para ocurrir ante el juzgado de policía local correspondiente a denunciar las infracciones.

Don Ignacio Vial expresó que esta materia suscitó dudas en la mesa técnica, donde si bien hubo disposición a mantener la facultad de denunciar estos incumplimientos ante el tribunal pertinente, no existió la misma acogida para hacer una referencia a la aplicación de multas.

Don Sebastián Martínez agregó que, a juicio del Ejecutivo, la inclusión de una multa específica podría resultar excesiva, atendido que esta regulación se aplicará, de igual forma, a condominios sociales, por lo que se concordó en omitir una referencia puntual, en tanto se entiende aplicable la facultad general con que cuenta el administrador para denunciar incumplimientos normativos, para cuya fundamentación el texto propuesto le permite requerir, registrar y conservar los antecedentes documentales relativos a la instalación de las medidas de seguridad, aunque descartó que ello comprenda la certificación técnica o la verificación de la correcta instalación o mantención de estas medidas.

Resaltó, especialmente, que las mallas de seguridad requieren un recambio periódico por lo que se busca no generar una percepción errónea de seguridad basada en la mera constatación del administrador, funcionario que no tiene ni las competencias para su revisión ni la potestad para ingresar a los domicilios a verificar el cumplimiento.

En otro aspecto, indicó que se persigue morigerar lo aprobado en un trámite anterior respecto de la responsabilidad civil de los fabricantes, proveedores y del instalador de estas medidas de seguridad, en tanto ella se

ve influida por acciones de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes, de tal forma que se juzgó pertinente remitirla esencialmente a la ley 19.496, como en el caso de la adquisición de cualquier producto.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda valoró que la Secretaría Ejecutiva de Condominios pueda establecer instrucciones generales que permitan orientar las decisiones de las familias, como, también, la omisión de multas específicas y que el texto se circunscriba a relevar las acciones que puede realizar el administrador; observó la complejidad de conocer claramente los departamentos en que residan menores de edad que cumplan con las condiciones previstas en la ley, pues esa información queda, en último término, sujeta a la declaración del propio copropietario, arrendatario u ocupante obligado, y solicitó ahondar en las distintas alternativas de medidas de seguridad que se tuvieron presentes en la mesa técnica para cumplir con lo dispuesto.

El señor Martínez expuso que se ha procurado disponer de un número amplio y diversificado de medidas posibles, tales como mallas de alta resistencia, cierres de terrazas, sistemas de bloqueos, limitación de apertura de ventanas u otros mecanismos, con el objeto de evitar que la determinación puntual de algunas de ellas pudiera obligar a incurrir en costos excesivos, tanto en su instalación como en las renovaciones o mantenciones periódicas.

La Honorable Diputada señora Weisse advirtió que, si bien la obligación de instalar estos sistemas radica en los copropietarios, arrendatarios u ocupantes en cuyas unidades residan ciertas personas, no existe el deber de registrar ante el administrador la residencia de ellas cuando se radiquen en un condominio, por lo que, en definitiva, el cumplimiento quedará sujeto a lo declarado por los mismos obligados.

Adicionalmente, consultó si la circunstancia de que en una determinada unidad no haya niños ni personas susceptibles de caídas permitiría a los reglamentos de copropiedad impedir la instalación de estas medidas de seguridad, e ilustró el caso de un residente que quisiera proteger a sus nietos, en caso de visitas ocasionales.

Los representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aclararon que la prohibición de que los reglamentos de copropiedad impidan la instalación de medidas de seguridad es aplicable, aunque en las respectivas unidades no residan las personas mencionadas en el texto.

La Honorable Diputada señora Nuyado expresó su preocupación, pues el texto propuesto no exige la instalación de estos elementos tratándose de visitas que no son esporádicas, lo que podría derivar en accidentes que pongan en cuestión la eficacia de esta ley, sugiriendo que quienes son guardadores o cuidadores ocasionales también

estén obligados a cumplir con estas exigencias.

El Honorable Senador señor Espinoza consideró atendible la inquietud anterior, aunque admitió que ello pudiera exceder lo que se ha venido planteando.

El Honorable Diputado señor Moreno enfatizó que el texto busca reforzar la responsabilidad por el cuidado de los menores que es, antes que nada, un imperativo personal; apreció, especialmente, la prohibición de que los reglamentos de copropiedad impidan la instalación de medidas de seguridad, y estimó imposible que una normativa abarque todas las hipótesis imaginables.

Reparó, luego, en el elevado déficit actual de viviendas y previno que exigencias como las contenidas en el proyecto de ley terminan incrementando los costos de las mismas o de la administración de los condominios, y alertó del mayor gasto que ellas pueden significar para quienes se encuentran al cuidado de personas con discapacidad, algunas de las cuales, incluso, podrían no presentar riesgos de caídas.

Instó, por tanto, a no intentar comprender todas las hipótesis posibles, atendidas especialmente las limitadas capacidades de fiscalización, proponiendo incorporar la opción para los obligados de eximirse del cumplimiento de las medidas de seguridad, asumiendo la responsabilidad ante eventuales accidentes.

El Honorable Senador señor Espinoza subrayó que ello significaría retrotraer el debate, haciendo facultativa la implementación de estas medidas.

El asesor del Comité de Senadores PS-PPD-PL, señor Patricio Rojas, discrepó de la incorporación, en el párrafo segundo que se agrega a la letra b) del inciso primero del artículo 8° de la ley N° 21.442, de la expresión “injustificadamente”, pues pudiera dar a entender que habría justificaciones plausibles para prohibir la instalación de medidas de seguridad, lo que creyó inconveniente.

Don Sebastián Martínez compartió tal planteamiento, a fin de que la aludida prohibición opere de la forma más automática que sea posible, previniendo eventuales oposiciones. Igualmente, propuso eliminar la misma palabra del inciso segundo del artículo transitorio propuesto. Respecto de este artículo, aclaró que el primer inciso se ocupa de establecer la fecha de vigencia de la obligación de instalar medidas de seguridad, mientras el inciso segundo obliga a tener por no escritas en forma inmediata las cláusulas restrictivas que ya se encuentren en los reglamentos.

El señor Rojas sostuvo, además, que, si bien en la mesa técnica

hubo acuerdo en el contenido del artículo transitorio, la redacción resulta poco explícita en lo tocante al plazo último para hacer efectiva la exigencia de las medidas de seguridad, y apuntó que dejarlo entregado a la próxima modificación de cada reglamento de copropiedad pudiera derivar en la inexistencia de un plazo efectivo. Estimó más apropiado fijar un término preciso, aun cuando sea de cierta amplitud.

El Honorable Senador señor Espinoza compartió la observación y planteó contemplar un plazo concreto en meses o años.

Don Patricio Rojas reveló que en la mesa técnica se consideró como opciones 18 y 36 meses.

Don Sebastián Martínez señaló que, para el Ejecutivo, 18 meses es un plazo breve, atendido que el régimen de copropiedad incluye a viviendas sociales y que, adicionalmente, la normativa obliga a que la Secretaría Ejecutiva de Condominios elabore las circulares respectivas, postulando un término de 36 meses.

El Honorable Senador señor Espinoza sugirió fijarlo en 24 meses.

En otro orden de cosas, **la Honorable Diputada señora Weisse** recordó lo expuesto durante el debate, en el sentido de que pudiera haber personas con discapacidad que no presenten riesgo de caídas, situación en que, eventualmente, debiera eximirse de las nuevas exigencias.

El Honorable Senador señor Sanhueza observó que la locución “personas con discapacidad”, incorporada en la propuesta de la mesa técnica, resulta muy amplia, comprendiendo a quienes no tienen riesgo de caídas, como los que están postrados, juzgando más adecuada la mención a “personas con necesidades especiales que les generen un mayor riesgo de caídas”, aprobada por el Senado.

El Honorable Senador señor Espinoza sugirió proseguir este análisis a la brevedad posible, solicitando a la mesa técnica reestudiar la propuesta, a fin de recoger los planteamientos vertidos.

En una sesión posterior, **el asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Ignacio Vial,** expuso la siguiente nueva propuesta de texto elaborada por la mesa técnica:

“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.”.

Detalló que, en lo relativo al artículo 8° de la ley N° 21.442, se propone mantener el texto ya aprobado en los trámites legislativos previos, con una enmienda menor, consistente en reemplazar “normas técnicas nacionales pertinentes” por “instrucciones señaladas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios”, para hacerlo concordante con lo que se contempla en el artículo 43 bis; en tanto, en relación a este último, se sugiere reponer la locución “personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas”.

El Honorable Senador señor Espinoza inquirió si ello dice relación con la situación expuesta, en el curso del debate, por los Diputados señora Weisse y señor Moreno.

Don Ignacio Vial respondió afirmativamente. En torno a las sanciones por el incumplimiento de la obligación de implementar medidas de seguridad, apuntó que ello exige remitirse, por una parte, al artículo 27 de la ley N° 21.442, que sanciona ciertas infracciones con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, y, por otra, al artículo 87 del mismo cuerpo legal, aplicable al administrador que omita la denuncia correspondiente.

El Honorable Senador señor Espinoza requirió aclarar si esta nueva normativa sería aplicable en el caso de que a un piso superior de un edificio llegara a residir un arrendatario que tuviera entre sus residentes a un menor de hasta 12 años.

El señor Vial confirmó que a ese grupo familiar le sería exigible la obligación incorporada a través del artículo 43 bis, de acuerdo con las instrucciones que, oportunamente, emitirá la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

El Honorable Senador señor Espinoza pidió explicitar, además, si corresponde a la administración del condominio hacer exigible este imperativo.

El señor Vial confirmó esa afirmación, e indicó que, al respecto, debe tenerse presente el artículo 9° de la ley N° 21.442, que contempla la inscripción de los residentes en un Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del condominio.

Retomó, luego, la explicación del contenido de la propuesta, manifestando que ésta eliminó dos incisos del artículo 43 bis que parecieron redundantes, uno de ellos referido a las características de las medidas de

seguridad y otro sobre la obligación del administrador de requerir, registrar y conservar los antecedentes documentales relativos a la instalación de las medidas de seguridad; en tanto, el inciso final, alusivo a la responsabilidad del fabricante, proveedor o instalador, persiste en los mismos términos anteriores.

Finalmente, reseñó que el artículo transitorio se simplificó, proponiéndose un texto más breve que dispone que la obligación consignada en el artículo 43 bis, nuevo, será exigible una vez transcurridos 24 meses desde la publicación de esta ley.

La Honorable Diputada señora Weisse destacó que, en lo pertinente, se retornara a la versión anterior, que aludía a las personas con necesidades especiales que presenten un mayor riesgo de caídas, que estimó más adecuada, pues permitiría, por una parte, evitar hacer exigible la instalación de medidas de seguridad a quienes no están expuestos al peligro que se busca precaver, y, además, incluiría a otras personas, tales como las aquejadas por ciertas enfermedades psiquiátricas, interpretación que refrendó don Ignacio Vial.

La Comisión Mixta, como forma y modo de resolver las discrepancias producidas entre ambas Cámaras, acordó proponer que la iniciativa legal consulte el texto que se consigna en el Capítulo correspondiente a la “Proposición” del presente informe.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señoras Loreto Carvajal y Alejandra Sepúlveda y señores Miguel Ángel Becker, Fidel Espinoza y Gustavo Sanhueza, y Honorables Diputados señoras Carolina Cucumides y Flor Weisse y señores Juan Carlos Beltrán y Benjamín Moreno.

- - -

PROPOSICIÓN

En mérito de lo expuesto y de los acuerdos adoptados, vuestra Comisión Mixta tiene el honor de proponer, como forma y modo de salvar las diferencias entre ambas ramas del Congreso Nacional, consultar el siguiente texto para la iniciativa legal:

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.”.

(Aprobado por unanimidad (9x0), Honorables Senadores señoras Loreto Carvajal y Alejandra Sepúlveda y señores Miguel Ángel Becker, Fidel Espinoza y Gustavo Sanhueza, y Honorables Diputados señoras Carolina Cucumides y Flor Weisse y señores Juan Carlos Beltrán y Benjamín Moreno).

\- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A título meramente ilustrativo, cabe hacer presente que, 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.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesiones celebradas los días 2 de septiembre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señora Loreto Carvajal Ambiado 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 señor Benjamín Moreno Bascur; 8 de septiembre de 2026 (AM), con asistencia de 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 8 de septiembre de 2026 (PM), con asistencia de 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.

Valparaíso, Sala de la Comisión Mixta, a 10 de septiembre de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 16646-99f4c5 en:
https://firma.senado.cl/verificador/docinfo