

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Gatica y señor Kusanovic, que modifica la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para exigir que los condominios cuenten con sistemas de protección destinados a prevenir caídas desde las alturas, en los términos que indica.

FUNDAMENTOS

Modifica la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para establecer la obligatoriedad de implementar un plan de prevención de accidentes en balcones y ventanas, con especial atención a la protección de niños, niñas y personas con dependencia.

La Ley N° 21.442 introdujo importantes avances en materia de regulación de la copropiedad inmobiliaria, adecuándolo a las nuevas realidades de la vida urbana y la convivencia en comunidades residenciales. Sin embargo, diversos hechos ocurridos en los últimos años, y especialmente el trágico accidente acontecido el 29 de mayo de 2025 en la comuna de San Pedro de la Paz, donde dos niños de cinco años cayeron desde un piso 13, dejando como resultado el fallecimiento de uno de ellos, han vuelto a poner de manifiesto una preocupante carencia normativa: la falta de medidas de seguridad obligatorias en ventanas y balcones de edificios residenciales.¹

Estos lamentables sucesos no son hechos aislados, sino parte de una tendencia preocupante que revela la vulnerabilidad de los espacios habitacionales verticales, especialmente cuando se trata de niños pequeños o personas con necesidades especiales de cuidado. A pesar de que la legislación vigente contempla ciertos planes de emergencia y resguardo general en los condominios, no existe hoy una obligación legal explícita que imponga la instalación de elementos de prevención como mallas de seguridad ni un plan de mantención regular de estos sistemas.

Lo anterior constituye una omisión crítica desde la perspectiva de la seguridad pública, y

¹ <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2025/05/29/dos-ninos-caen-desde-piso-10-de-edificio-en-san-pedro-de-la-paz.shtml>

en particular desde el enfoque del interés superior del niño, ampliamente reconocido por nuestra Constitución, la Convención sobre los Derechos del Niño y la legislación nacional vigente. La vida y la integridad física de los ocupantes de viviendas 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.

El presente proyecto de ley tiene por objeto incorporar a la Ley N° 21.442 la obligación de implementar planes de prevención de accidentes en balcones y ventanas, específicamente cuando en la vivienda habiten menores de 12 años o personas que requieran asistencia permanente. Asimismo, se establece el deber de mantener actualizadas y en buen estado las medidas adoptadas, de manera de asegurar su eficacia a lo largo del tiempo.

Estas modificaciones buscan entregar a las comunidades de copropietarios y a la administración de condominios una base legal firme para actuar preventivamente, y al mismo tiempo proteger de forma concreta a los sectores más vulnerables de nuestra población ante riesgos perfectamente evitables. No se trata solo de una mejora técnica a la ley, sino de una respuesta ética, social y jurídica frente a una problemática que ha costado vidas y que aún persiste en nuestros barrios.

Por tanto, mediante esta modificación, se avanza hacia un modelo más proactivo y preventivo de copropiedad, donde la seguridad y la protección de la infancia ocupan un lugar central en la gestión comunitaria y en la responsabilidad del Estado.

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Incorpórese un nuevo artículo 40 bis en la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, del siguiente tenor:

“Artículo 40 bis.- Asimismo, en el marco del plan de emergencia señalado en el artículo precedente, los departamentos cuyas unidades estén habitadas por grupos familiares que incluyan a menores de doce años o personas que requieran cuidado permanente, deberán contar con sistemas de protección colectiva destinados a prevenir caídas desde altura en balcones y ventanas, tales como mallas de seguridad u otros elementos que cumplan con

las exigencias técnicas y normativas aplicables en la materia.

El comité de administración deberá velar por el cumplimiento de esta obligación, incorporando su verificación dentro de las acciones regulares de actualización del plan de emergencia, y considerando especialmente las recomendaciones que emanen de la autoridad competente en materia de seguridad habitacional y prevención de riesgos.