

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señores Sandoval, Espinoza y Kusanovic, que modifica la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para establecer la obligatoriedad de implementar un plan de prevención de los accidentes que indica.

I. GENERALIDADES

Como bien sabemos, la seguridad constituye un principio y valor inserto en la sociedad chilena de un modo profundo, a través de ella las personas pueden desarrollar sus proyectos y anhelos sin más requisitos que contar con su esfuerzo y capacidad, erigiéndose en tales casos en el vehículo de desarrollo social más formidable.

Como concepto amplio y omnicomprendivo el principio de seguridad, admite una faz previa o *ex ante*, constituida por la prevención. Así las cosas, seguridad y prevención representan conceptos no definidos pero constituyentes de un conjunto de normas jurídicas encargadas de regular la conducta de las personas en aras de alcanzar el necesario equilibrio en la vida social y que como ciudadanos no podemos renunciar bajo ninguna circunstancia¹.

De acuerdo a lo anterior, el principio de seguridad que gobierna e inspira nuestra legislación, reviste variadas acepciones o sentidos, así las cosas, y de acuerdo al punto que nos convoca, seguridad debe ser entendida desde el prisma de la prevención, esto es evitar de antemano la ocurrencia de un mal irreparable y grave para una persona.

En este sentido, a diario vemos con estupor en las crónicas periodísticas la ocurrencia de lamentables accidentes en departamentos de niños y adultos que de manera sorpresiva son el centro de accidentes que culminan fatalmente para ellos, tales eventos no sólo conducen al dolor para sus familias, sino también abren espacios para el debate acerca de las razones de su ocurrencia y en este sentido, creemos que la razón de ello constituye la

¹ De acuerdo al Diccionario de la RAE, el concepto **Seguridad** puede definirse como "LA CUALIDAD DE SEGURO", lo que conlleva a la AUSENCIA PELIGRO, DUDA, IMPOSIBILIDAD DE FALLO, APLOMO Y CONSISTENCIA. A su vez, define al concepto **Prevención** como "LA ACCIÓN Y EFECTO DE PREVENIR", la que a su vez constituye "PREPARAR, APAREJAR Y DISPONER LO NECESARIO PARA UN FIN" o más precisamente al punto que nos convoca: "**PREVER, VER, CONOCER DE ANTEMANO O CON ANTICIPACIÓN UN DAÑO O PERJUICIO.**"

falta de acciones de prevención en condominios, destinados a adoptar las medidas conducentes a evitar la ocurrencia de tan desgraciados hechos.

II. CONSIDERANDO

1. Que, con la entrada en vigencia de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, se inició un proceso de modernización del sistema de propiedad horizontal en Chile, dejando atrás la antigua ley que regulaba la materia, desde hace más de 30 años².
2. Que, este impulso modernizador de la normativa, también incluyó una profundización del principio de seguridad en los condominios, mediante la regulación de este elemento en el título Vil de la nueva ley de copropiedad referido *"a los Planes de emergencia y planos del condominio"*.
3. Que, sin perjuicio de constituir la normativa, un avance en materia de seguridad, no es menos cierto que el devenir de los años ha mostrado que hay que remediar, por ejemplo, en materia de seguridad en balcones y ventanas a raíz de la ocurrencia de accidentes de personas, especialmente menores, que generalmente terminan con la muerte de las víctimas.
4. Que, es por lo anterior, que expertos, han indicado la necesidad de contar con elementos protectores que aseguren mayores condiciones de seguridad para los miembros de las familias que habitan los departamentos, especialmente para los niños y niñas menores de 12 años.³
5. Que, por lo indicado, nos encontramos con un evidente vacío legislativo, el cual resulta imperioso llenar a nivel legal.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO

De acuerdo a lo indicado precedentemente, el presente proyecto de ley consagra dos grandes obligaciones como norma de seguridad en la ley sobre copropiedad inmobiliaria:

1. La incorporación de mallas de seguridad, cuando la familia que ocupa el departamento esté integrada por menores de 12 años.

² La Ley 19.537 fue derogada por la nueva ley de copropiedad inmobiliaria N° 21.442.

³ Fuente emol: <https://www.emol.com/noticias/Nacional/2023/04/03/1091180/obligatoriedad-mallas-de-seguridad-departamentos.html>

2. Asimismo, el establecimiento de planes de mantención periódica de estos elementos de seguridad.

Todo lo cual mediante una modificación del ya mencionado título VII de la Ley en comento.

IV. PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Incorpórese un nuevo artículo 40 bis en la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, de conformidad al siguiente texto:

"Asimismo cada condominio deberá implementar un plan de prevención de accidentes en lugares específicos como balcones y ventanas con el objeto de proteger eficazmente la vida y salud de los ocupantes, especialmente de niños y niñas menores.

La obligación descrita en el inciso anterior, deberá ser implementada siempre que la familia ocupante del departamento respectivo, se encuentre integrada por menores de 12 años o por personas que requieran cuidado permanente.

Este plan de prevención deberá ser constante monitoreado o actualizado, a través de un procedimiento contemplado en el reglamento respectivo."