

Ley Valentín: “Siempre tiene preponderancia sobre el reglamento una ley general” señala CEO de EdiPro

Por Carolina Millalen

Días atrás se estableció la nueva normativa para la llamada **Ley Valentín** la cual obliga implementar medidas de seguridad en departamentos con el fin de evitar caídas en altura.

En el debate legislativo del Senado se consignó que entre el 2022 y el 2024, 39 menores de 18 años fallecieron por caída de altura. **En estadísticas recientes, desde mayo de 2025 hasta marzo del 2026 se registran 14 personas fallecidas en esas circunstancias donde 11 son también menores de edad.**

En Chile la construcción en altura tiene un lugar significativo entre los tipos de vivienda. Si bien ha habido una desaceleración en los últimos años de este mercado inmobiliario existen “cerca de 30 mil a 40 mil edificios y condominios en Chile”, indica **José Miguel Oyarzo CEO de EdiPro**. Sin embargo, un número importante de ellos presenta alta elevación y metrajés acotados que potencian los riesgos, agrega el especialista:

<https://radionuevomundo.cl/wp-content/uploads/2026/09/jose-miguel-cortina-cuna-5.mp3>

La nueva normativa de la ley señala que el ocupante de una vivienda que se encuentre en un segundo piso o más y donde cohabitan niños hasta 12 años o personas con necesidad especiales, debe implementar medidas de seguridad.

Por lo tanto, es “el ocupante quien comete una infracción si

está residiendo en una propiedad que no tiene medida de seguridad adecuada”, precisa. Si bien esto podría eventualmente denunciarse o fiscalizarse, tiene dos lecturas:

<https://radionuevomundo.cl/wp-content/uploads/2026/09/jose-miguel-cortina-cuna-4.mp3>

Por otro lado, la normativa prohíbe que los reglamentos de copropiedad impidan la instalación de barreras o medidas de seguridad, no obstante, es la copropiedad la que fijaría los estándares comunitarios. Frente a estas indicaciones, José Miguel Oyarzo, señala que la ley general en última instancia, es principal respecto al reglamento. Por ejemplo, frente a los lineamientos estéticos de una copropiedad en un condominio, el reglamento “no podría decir que no se pueden poner mallas plásticas porque no corresponde o porque es feo”.

“Por mucho que el reglamento de copropiedad establezca algo, siempre tiene preponderancia sobre el reglamento una ley general como esta”, puntualiza:

<https://radionuevomundo.cl/wp-content/uploads/2026/09/jose-miguel-cortina-cuna-1.mp3>

Las alternativas

Acerca de los tipos de barreras aplicables, José Miguel Oyarzo resalta el uso de mallas. Generalmente se instalan en balcones y en un menor número en ventanas. Al respecto aconseja: “Quien esté evaluando un cierre, hable con varios proveedores porque hay distintos tipos de malla”:

<https://radionuevomundo.cl/wp-content/uploads/2026/09/jose-miguel-cortina-cuna-2.mp3>

Hay otros tipos de cierre como los ventanales tipo acordeón que se pueden desplegar, matiza Oyarzo, y que tienen cualidades estéticas que permiten no cerrar completamente el balcón. Son seguros, aunque caros, por lo cual señala que otra

alternativa está en colocar todo tipo de barandas o derechamente un ventanal.

Otra opción es el uso de sensores en las ventanas, de módicos precios y que funcionan como una alarma que envía una notificación si se abre una de aquellas. Sin embargo, su uso es complementario y no total para impedir accidentes, advierte.

EdiPro, empresa proptech que ofrece un software para la gestión de edificios y condominios, posee una larga y nutrida trayectoria asesorando comunidades de copropietarios con sus diversos actores como son los administradores, los comités y vecinos.

En el caso de esta nueva normativa que contempla 24 meses y que entre otras cosas, implica modificar el reglamento de copropiedad, la empresa ya ha comenzado a apoyar algunos edificios en la elección de proveedores, acota su CEO:

<https://radionuevomundo.cl/wp-content/uploads/2026/09/jose-miguel-cortina-cuna-3.mp3>

“Lo importante es que si se va a hacer una gestión así, sea con tiempo. Si no va a pasar lo que pasa con todas las leyes que implican una implementación: a la llegada de la fecha límite, los precios suben y se hace todo mucho más complicado”, alerta también.