

O.T. 94.304

3C

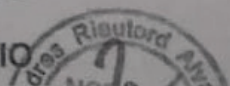
A.M.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**CONDOMINIO DOS EL SAUZAL II – PEÑALOLEN**

EN SANTIAGO DE CHILE, a dos de diciembre de dos mil diecinueve, ante mí, **ANDRES FELIPE RIEUTORD ALVARADO**, Abogado, Notario Público, titular de la Trigésima Sexta Notaría de Santiago, con oficio en La Concepción número sesenta y cinco, piso dos, Providencia, comparece: **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO**, persona jurídica de derecho público, rol único tributario número sesenta y un millones ochocientos doce mil guion siete, representado según se acreditará, por doña **JUANA MYRIAM NAZAL BUSTOS**, chilena, casada, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número trece millones trescientos setenta y seis mil ciento cincuenta y uno guion nueve, ambos con domicilio en calle Serrano número cuarenta y cinco, cuarto piso, comuna de Santiago, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula referida y expone: **PRIMERO:** **EL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO**, Rol Unico Tributario número sesenta y un millones ochocientos doce mil guion siete, es dueño del "LOTE NUMERO UNO", ubicado en Avenida

Américo Vespucio, esquina Las Torres, del plano de expropiación respectivo, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte**, con otros propietarios en trazo A-B de trescientos sesenta y dos coma cuarenta y tres metros; **Sur**, con Avenida Las Torres en trazo C-D de doscientos once coma setenta y tres metros y en trazo E-F de ochenta y cuatro coma veintiún metros; **Oriente**, con otros propietarios en trazo B-C de ciento treinta y dos coma once metros; **Poniente**, con Avenida Américo Vespucio en trazo G-H de cincuenta y cuatro coma setenta y tres metros, en trazo H-I de once coma sesenta y nueve metros y en trazo I-A de cincuenta y nueve coma cincuenta y cuatro metros; y **Sur-poniente**, con Avenida Las Torres en trazo E-D de cuatro coma seis metros y en trazo F-G de ciento doce coma ochenta y cuatro metros. Lo adquirió por expropiación que le hiciera a la sociedad METALPAR S.A. y a la sociedad INMOBILIARIA EL SAUZAL LIMITADA, según consta de la escritura de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil catorce, suscrita en la Notaría de Santiago doña María Gloria Acharán Toledo, Repertorio número sesenta y tres mil trescientos ochenta y seis. El título se inscribió a su nombre a **fojas trece mil setecientas tres, Número veinte mil trescientos veintinueve del Registro de Propiedad del año dos mil quince** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Rol de Avalúo Fiscal número nueve mil noventa y tres guion veintinueve, Peñalolén. La Dirección de Obras Municipales de Peñalolén mediante Resolución número mil quinientos uno de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, aprobó la subdivisión del Lote número Uno, dando origen a tres lotes denominados **Uno-A, Uno-B y Uno-C**, cuyo plano se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco del año dos mil diecisiete. El Lote **Uno-B**, según resolución y plano antes referidos, tiene una superficie de cuarenta y dos mil quinientos veintisiete coma cincuenta y tres metros cuadrados, con acceso por Avenida Las Torres número cuatro mil quinientos cincuenta y dos, comuna de

Peñalolén, se emplaza dentro del polígono a uno - a dos - a tres - a cuatro - a cinco - a seis - a siete - E - D- a ocho - a nueve - a diez - a once - a doce - a trece - a catorce - a quince - C - B - a uno, y deslinda: **Norte**, en trazo a uno-B con otros propietarios; en trazo a tres-a dos con Lote Uno A de la misma subdivisión y en tramo a nueve - a ocho con Lote Uno C; **Sur**, en trazo a cinco-a seis con Lote Uno A de la misma subdivisión; en trazos a siete-E, D-a ocho y a quince-C, todos con Avenida Las Torres y en trazo a once-a doce con Lote Uno C de la misma subdivisión; **Sur-poniente**, en trazos a once-a diez con Lote Uno C de la misma subdivisión; en trazo E-D con Avenida Las Torres y en trazo a cuatro-a cinco con Lote Uno A de la misma subdivisión; **Sur-oriente**, en trazos a doce-a trece y a catorce-a quince con Lote Uno C de la misma subdivisión; **Oriente**, en trazo C-B con otros propietarios y en trazo a diez-a nueve con Lote Uno C de la misma subdivisión; y **Poniente**, en trazos a uno-a dos, a tres-a cuatro y a seis-a siete con Lote Uno A de la misma subdivisión y en trazo a trece-a catorce con Lote Uno C de la misma subdivisión. **SÉGUNDO:** En el **LOTE Uno-B**, antes singularizado, el **Serviu Metropolitano**, encargó el loteo DFL Dos con construcción simultánea del Conjunto Habitacional denominado "**EL SAUZAL II**", debidamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Peñalolén, por medio de la Resolución número mil quinientos cuarenta de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, acogido al Decreto con Fuerza de Ley número Dos de mil novecientos cincuenta y nueve, su Reglamento y modificaciones; al Decreto Ley número dos mil quinientos cincuenta y dos sobre viviendas sociales y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento; comprende cinco Lotes habitacionales denominados H-uno, H-dos, H-tres, H-cuatro y H-cinco y lotes para equipamiento municipal y áreas verdes. Los lotes habitacionales H-uno, H-dos, H-tres, H-cuatro y H-cinco corresponden a cinco copropiedades denominadas "**CONDominio UNO**", "**CONDominio DOS**", "**CONDominio**



TRES", "CONDominio CUATRO" y "CONDominio CINCO". El "CONDominio DOS" se emplaza dentro del polígono a uno-c uno-c dos-c tres-c cuatro-c cinco-a uno y deslinda: **Norte**, en trazo a uno-c uno con otros propietarios; **Sur**, en trazo c cuatro-c cinco en parte con Area Recreacional y Deportiva y en parte con Area Verde Tres; **Oriente**, en trazos c uno-c dos y c tres-c cuatro con calle Dos pública; **Nor-Oriente**, en trazo c dos-c tres con calle Dos pública; y **Poniente**, en trazo a uno-c cinco con Lote Uno-A; y está conformado por tres edificios o blocks de cinco pisos cada uno, signados con las letras A a la L, ambas inclusive; en que cada edificio tiene diez departamentos, completando un total de ciento treinta departamentos; y además, setenta y tres estacionamientos para automóviles, treinta y nueve estacionamientos para bicicletas y una Sede Social, **TERCERO**: El Permiso de Edificación es el número cincuenta y cuatro guion dieciocho de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, comuna de Peñalolén, y reducido a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Elías Jarufe Rojas, con fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho. La calidad de vivienda social de los departamentos, consta del Certificado número cero treinta y uno, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Peñalolén con fecha uno de abril de dos mil diecinueve. El contrato de construcción fue celebrado entre el Comité para la Vivienda Parque Esperanza y Otros, Constructora Concreta S.A. e Inmobiliaria Concrecasa Dos Limitada con fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis y protocolizado en la Notaría de Santiago de don Alvaro González Salinas con fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, bajo el número once mil trescientos noventa y tres, Protocolo número treinta y siete mil ciento noventa y cuatro. **CUARTO**: Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos, en la copropiedad singularizada en la cláusula segunda precedente, como asimismo, la proporción en que cada uno de éstas deberán concurrir al pago

de los gastos y expensas comunes; y para reglamentar además, las relaciones entre los distintos propietarios, y en general, para proveer el buen régimen interno, el compareciente en la representación que inviste, viene en estatuir el siguiente Reglamento de Copropiedad: **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL "CONDominio DOS" - CONJUNTO HABITACIONAL EL SAUZAL II - COMUNA PEÑALOEN.** **ARTICULO PRIMERO:** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por **unidades**, los departamentos que forman parte del condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. **ARTICULO SEGUNDO:** **Ambito:** El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio. **Las normas de este reglamento serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que conforman el condominio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades.** En el silencio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones especiales sobre Condominios de Viviendas Sociales, contenidas en el TITULO IV de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. En lo no previsto en dicho Título y siempre que no se contraponga con lo establecido en él, se sujetarán a las disposiciones contenidas en los restantes Títulos de la ley y su reglamento. **ARTICULO TERCERO: Bienes Afectos:** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad, y comunero en los bienes que conforme a la ley y a este Reglamento son de dominio común. Tendrán el carácter de bienes comunes los mencionados en el número tres del artículo segundo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, que comprende: A) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, los muros exteriores y soportantes estructurales, techumbres, instalaciones generales, energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos

de estanques; B) Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las Unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferente a los indicados de la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes; C) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; D) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y; E) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b) c) y d) precedentes. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común serán inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad, y por tanto, se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la propiedad y su participación en los gastos comunes. Serán de cargo exclusivo del respectivo copropietario, las reparaciones y la mantención de la Unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva unidad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, alcantarillado y ventilación en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. **ARTICULO CUARTO:** Propiedad de los medidores de agua, gas y energía eléctrica: Pertenece exclusivamente a los copropietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua instalada para las necesidades propias de sus respectivas unidades. **ARTICULO QUINTO:** Uso de las Unidades y de los Bienes Comunes del Condominio: Los copropietarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni

perturbar el legítimo derecho de los demás copropietarios u ocupantes; asimismo, deberán respetar y acatar en todas sus partes las servidumbres que gravan al Condominio, especialmente, las que tengan relación con agua potable, alcantarillado y electricidad. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en este reglamento o, en el silencio de éste, a aquellos que estén destinados según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto del artículo ciento sesenta dos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades o los bienes comunes. En especial, queda estrictamente prohibido lo siguiente: a) Destinar las viviendas al funcionamiento de oficinas, locales comerciales, consultas profesionales, talleres o cualquier otro uso que no sea habitacional; b) Tener en las unidades, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes, inflamables o explosivos; c) Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio. Los ocupantes de las unidades no podrán hacer funcionar aparatos de radio, televisión y otros instrumentos, en forma tal que molesten a los otros ocupantes. Se fija como horario permitido para escuchar música, de domingo a jueves hasta las veintiuna horas con volumen moderado, los días viernes y sábado y festivos el horario será hasta las cero tres horas, siempre con un volumen moderado. El o los infractores deberán pagar a título de multa el valor de una U.T.M.. El o los infractores deberán pagar a título de multa el valor de una U.T.M., al cursársele la segunda infracción, y el mismo valor, cada vez que se le curse una nueva infracción por lo mismo. d) Ejecutar actos que comprometan la

seguridad, solidez o salubridad del condominio; e) Ocupar con muebles u otras objetos los espacios de circulación, molestando el libre paso o acceso, o usar de los bienes comunes en forma tal que impida o entorpezca el goce de ellos por los demás copropietarios; f) Estacionar autos, bicicletas u otros vehículos en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; g) Destruir las plantas y dejar desperdicios en los jardines; h) Causar daños a los bienes comunes más allá de lo corriente por el uso normal y legítimo que corresponde a estos bienes. De conformidad a lo dispuesto en el artículo catorce bis de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, el propietario u ocupante a cualquier título de una unidad, sólo podrá efectuar dentro de ésta, instalaciones de artefactos a gas, de ventilación, de inyectores o de extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de personas o entidad autorizadas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, y previa comunicación por escrito al administrador o a quien haga sus veces; i) Los asignatarios u ocupantes de los estacionamientos no podrán en caso alguno, causar molestia a los copropietarios con sus vehículos, sobrepasar las delimitaciones de los estacionamientos, circular indebidamente o contaminar tanto acústica como ambientalmente. Cuando se enajene una unidad del condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, acompañando copia de la escritura respectiva con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción; j) Para el servicio de aseo de las salas de basuras y del resto del Condominio, como asimismo del ornato, se contratará una persona para que se haga cargo de tales servicios. Cuya remuneración será con cargo a gastos comunes; k) Se prohíbe consumir drogas en las áreas comunes del Condominio, el o los infractores serán sancionados a pagar a título de multa una U.T.M., después de la segunda amonestación por escrito que hará el administrador o el Comité de Administración, y la misma multa cada vez que

sea amonestado por la misma conducta. Se prohíbe la venta de toda clase de drogas y alcohol, sea en el departamento o en los espacios comunes del Condominio. La infracción será sancionada de inmediato con una multa de quinientas U.T.M. y la denuncia a la policía y/o a la Fiscalía e I) Cada copropietario podrá tener como máximo dos mascotas pequeñas. Cada dueño de las mascotas deberá cumplir estrictamente con las disposiciones de la Ley Cholito; para los paseos de las mascotas fuera de su departamento, deberá contar con bozal, correa u otros implementos de seguridad. Deberá encargarse de recoger las deposiciones de sus mascotas dentro y fuera del departamento. En caso de infracción a esta norma, se aplicará una multa de diez mil pesos por cada incumplimiento.

ARTICULO SEXTO. De los Derechos de Uso y Goce Exclusivo. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común, siendo uno de estos últimos el terreno donde se emplazan los edificios o block de departamentos, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. Los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios. **ARTICULO SEPTIMO:** Derechos de los copropietarios en los bienes comunes y su participación en los gastos comunes: A) El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común está determinado en el presente Reglamento de Copropiedad, atendiendo para ello al avalúo fiscal de la respectiva unidad en forma separada. La proporción que le corresponde a cada unidad se encuentra determinada en la "DECLARACION DE AVALUO FISCAL DE UNIDADES PARA LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA", recepcionada por el Servicio de Impuestos Internos, documento que se protocoliza junto a este Reglamento y que se entiende formar parte integrante de él para todos los efectos legales y en el Cuadro del

Prorrates de Unidades, inserto en el Plano de Copropiedad; B) Las obligaciones por gastos comunes y, en particular las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, constitución de fondos por trabajos mayores, fondos de reserva, etcétera, se hará en la misma proporción fijada en la letra A) precedente; y C) En las votaciones de Asambleas de Copropietarios, cada propietario tendrá derechos a un solo voto, independiente de la cuota de dominio que le corresponda en los bienes comunes. **ARTICULO OCTAVO: Uso de los bienes comunes:** Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el presente reglamento de copropiedad, y a falta de disposición expresa en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en este reglamento o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia. La sede social será facilitada en arrendamiento para todo tipo de eventos, tales como fiestas u otro tipo de celebraciones. El valor de la renta será de veinte mil pesos, más una garantía de veinte mil pesos para casos de deterioros de pisos, murallas, baños, vidrios, etc.. Si el daño supera la garantía, se cobrará el exceso conjuntamente con el gasto común del mes siguiente. El horario de uso será desde las quince a las veinte horas y, desde las veintiuna a las cero tres horas. Para la seguridad y registro de quienes entran y salen del Condominio, se contratará a una persona hasta que se pueda instalar un portón eléctrico y el cambio de las rejas. A la época de la entrega de las viviendas y los espacios comunes, se organizará una vigilancia compartida, en que cada propietario se hace cargo de su llave de acceso del portón y departamento, y sólo podrá dar acceso a sus propios visitantes. **ARTICULO NOVENO: Contribución de los copropietarios en los gastos comunes:** Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos

comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios y a los fondos de reserva, sólo en caso que la formación de estos últimos esté aprobada, en la misma proporción establecida en el artículo séptimo precedente. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondiente a dicha unidad, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. La obligación de un propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. Si, por no contribuir oportunamente a los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, en la forma señalada precedentemente y como consecuencia de esto se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. El hecho de que algún copropietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común, o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes de toda clase. Los gastos comunes correspondientes a los bienes y servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio serán solo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de todo el condominio. **ARTICULO DECIMO:** Gastos comunes ordinarios y extraordinarios: Se entiende por gastos comunes Ordinarios: a) los de administración, correspondiente a remuneración del personal de servicio, conserje y administrador, y de los de previsión que procedan; b) los de mantención y limpieza necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios.

accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio y otros análogos, c) los de reparación, que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de maquinarias e instalaciones, bombas de agua, equipos y otros artefactos, piezas o partes de éstos, y d) los de uso o consumo, correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, gas energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Se entenderá por gastos comunes **Extraordinarios**: Los adicionales o diferentes a los pagos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **ARTICULO DECIMO PRIMERO: Fecha de pago gastos comunes:**

Cada copropietario estará obligado a pagar, los gastos comunes, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que, por cualquier motivo, no se pudiere efectuar por el administrador el corte, podrá, previa autorización del Comité de Administración solicitar por escrito la suspensión del servicio a la empresa que lo suministre. Cada copropietario deberá pagar la suma de quince mil pesos mensuales, para solventar el costo de los gastos comunes del Condominio. Dicha cuota se reajustará cada seis meses de acuerdo al cien por ciento de la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor. El reajuste se calculará en los meses de junio y diciembre de cada año, y se pagará a contar del mes siguiente del reajuste. El detalle de los gastos comunes se entregarán a cada copropietarios dentro de los cinco primeros días de cada mes, y el pago deberá verificarse dentro de los diez días siguiente, hasta el día quince. Después del día quince, estará en

mora. Completados tres meses de gastos comunes impagos, el Administrador o el Comité de Administración, deberán solicitar a la empresa respectiva el corte de energía eléctrica del departamento cuyo propietario sea moroso. La energía se restablecerá cuando el copropietario moroso se ponga al día en el pago. Se establece como multa a pagar por el copropietario moroso, la suma de dinero equivalente al cincuenta por ciento del valor del gasto común. **ARTICULO DECIMO**

SEGUNDO: Cobro gastos comunes: El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del condominio, de conformidad a las normas de la Ley y de su reglamento y a los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. **ARTICULO DECIMO TERCERO: Mérito**

ejecutivo acta Asamblea para cobro de gastos comunes: La copia del acta de asamblea válidamente celebrada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobros de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción incoada, las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. El cobro de los gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Uno del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al Juez de Letras respectivo. **ARTICULO DECIMO CUARTO: Fondo Común de Reserva:** La

formación de este Fondo será optativa, conforme al inciso final del artículo séptimo de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Aprobada la formación, el Fondo servirá para atender a las reparaciones de los bienes de dominio común. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que en sesión extraordinaria fije la asamblea de copropietarios; y se incrementará con el producto

Aligatore

de las multas e intereses y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, que deban pagar en su caso los copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorros o se invertirán en instrumentos financieros que operan en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma que tenga para su administración el condominio, mencionada en el artículo vigésimo segundo de este Reglamento. **ARTICULO**

DECIMO QUINTO: **Infraacción a las Normas de Uso de las Unidades del Condominio y Otros:** La infraacción a lo previsto en los artículos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno precedentes, será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el Tribunal elevar la multa al doble de su monto, en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infraacción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infraacciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquiera otra persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio, podrá a través, de circulares, avisos u otros medios de comunicación, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables solidariamente, del pago de multas e indemnizaciones por infraacción a las normas de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de repetir de éste último contra el infractor. **ARTICULO DECIMO SEXTO:**

Administración del Condominio: Asamblea de Copropietarios: Todo lo concerniente a la administración del condominio, será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. La primera Asamblea será presidida por el Copropietario que haya citado y organizado la Asamblea. Las Asambleas serán ordinarias y

extraordinarias. El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios, mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si un copropietario no hubiere registrado su domicilio, se entenderá, para todos los efectos, que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en su oficina del condominio, una nómina actualizada de todos los copropietarios, con el registro de sus respectivos domicilios. Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración, acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna; y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración. Todo copropietario está obligado a asistir a las asambleas, sea personalmente o debidamente representado. Sólo los copropietarios hábiles, es decir, aquellos que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la Ley exige unanimidad. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Cada copropietario tendrá derecho a un solo voto. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas por este Reglamento o por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no haya concurrido con su voto favorable a su adopción. Si no se reunieren los quórum necesarios establecidos en este Reglamento o en la ley para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al Juez de Policía Local correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley. La Asamblea representa a todos los copropietarios y está

facultada para dar cumplimiento a los acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para tales efectos. En cada sesión de Asamblea se deberá levantar un acta de todo lo tratado en ella y de los acuerdos adoptados, de dicha acta se dejará constancia en un libro foliado de actas. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración y por tres copropietarios designados para tal efecto por la Asamblea, y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. Es obligatoria la asistencia a las Asambleas, sean ordinarias o extraordinaria. La no asistencia generará el pago de una multa equivalente a diez mil pesos, por cada inasistencia. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Asambleas Ordinarias: Las sesiones ordinarias se celebrarán en las oportunidades y con la periodicidad que determine la asamblea de copropietarios, y a falta de tal determinación se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de marzo o en el mes que acuerde la Asamblea, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión de los últimos doce meses. En ellas, podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de la comunidad y adoptarse los acuerdos respectivos; salvo, aquellos que sean materia de Asambleas Extraordinarias conforme a la ley, a su Reglamento y a este Reglamento. Las Asambleas Ordinarias se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Entre la primera y segunda citación a Asamblea deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. ARTICULO DECIMO OCTAVO: Asambleas Extraordinarias: Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que las necesidades del

condominio lo exijan, a petición del Comité de Administración o de los copropietarios, que representen a lo menos, el quince por ciento de los derechos en la comunidad, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Son materias de Asambleas Extraordinarias, las siguientes: Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad; Dos) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos; Tres) Reconstrucción o demolición del condominio; Cuatro) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; Cinco) Delegación de facultades al Comité de Administración; Seis) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; Siete) Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio; Ocho) Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio; Nueve) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos; Diez) Cambio de destino de las unidades del condominio; Once) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; Doce) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades; y Trece) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Estas materias, con excepción de las señaladas en el número uno, cuando alteren los derechos del condominio y en los números dos, tres, cuatro, diez, once, doce y trece podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los

copropietarios en igual forma que la citación para celebrar asambleas. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo de los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada por los copropietarios que representen a lo menos el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. A las sesiones de asambleas en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres cuatro, cinco, seis y siete de este artículo, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso; esta exigencia, de acuerdo al artículo cuarenta y seis bis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se entenderá cumplida si participe en las indicadas sesiones de Asamblea, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Las asambleas extraordinarias se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Entre la primera y segunda citación a Asamblea deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a quince días.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Comité de Administración: La asamblea de copropietarios en su primera sesión ordinaria deberá designar un Comité de

Administración compuesto por tres personas que tendrán la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que sean materias de asamblea extraordinaria. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. El Comité será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges, y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en este Reglamento, a quienes infrinjan las obligaciones que la ley y el propio Reglamento les imponen. Las normas y acuerdos de Comité se mantendrán vigentes mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones de administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. El acta que contenga la nómina de los miembros del Comité de Administración y sus direcciones deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción de esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. **ARTICULO VIGESIMO: Del Administrador:** El condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente de Comité de Administración, caso en el cual. las


referencias hechas al administrador en la Ley y en este Reglamento, se entienden hechas al Presidente del Comité de Administración. El acta que contenga la designación del administrador y su dirección, deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción de esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. El administrador, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Serán funciones del administrador las que se establecen en el presente Reglamento, y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios; serán funciones del administrador: a) cuidar de los bienes de dominio común; b) mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados; c) mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios; d) ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; e) cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de gasto común de reserva previstos en la ley y este reglamento; f) velar por la observancia de las disposiciones de la ley y su reglamento y de este reglamento, y en general, de las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte; g) representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con

terceros; h) citar a reuniones de la asamblea; i) pedir al Tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la ley, su reglamento y el presente reglamento; j) adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias y la de sus bienes dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al Juez competente; k) mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, Cuerpo de Bomberos, Carabineros, Investigaciones, que correspondan a la ubicación del condominio; l) velar por la debida iluminación de los espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio; m) fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno de los copropietarios y ocupantes de las unidades; n) poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o terceros; o) Podrá, con el acuerdo previo del Comité de Administración para cada caso en particular, proceder a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios o moradores se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración para cada caso en particular, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios o moradores se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes; p) adoptar o dictar un procedimiento de acción obligatoria para la ejecución de tareas destinadas a la mantención preventiva de todas las maquinarias y equipos del Condominio.

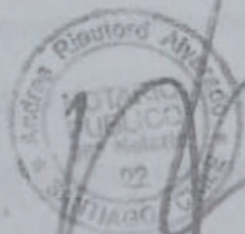
especialmente en todo lo que se refiere a las cañerías, motores y bombas de agua que se operan en la sala de bombas del Condominio; y q) en general, cumplir con todas aquellas otras funciones que específicamente le asigne el Comité de Administración o que le encomiende la ley y su Reglamento. El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en los plazos y forma que se le hayan fijado por el Comité de Administración y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Cuenta corriente del Condominio:** El condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. La apertura podrá ser a requerimiento del Administrador o del Comité de Administración, registrando el nombre de las personas habilitadas. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: De la solución de conflictos:** Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondiente, las contiendas que se susciten entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del condominio. El Juez de Policía Local está facultado por la ley para adoptar las medidas necesarias para dar solución a los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales. Para el cobro judicial de los gastos comunes será competente el Juez de Letras respectivo, y la acción de cobro se hará conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Estacionamientos.** Estos, tienen el carácter de bienes comunes. Los estacionamientos deben ser utilizados, sólo por el copropietario a quien le fue asignado el estacionamiento, sea a título de arrendamiento, de comodato de uso o se le haya asignado para su uso y goce exclusivo. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.** Pago de las contribuciones de

bienes raíces o Impuesto Territorial: Las contribuciones que afecten a las unidades serán pagadas directamente por cada copropietario, cuando corresponda. Mientras no se haga por las autoridades correspondientes la separación de roles con su avalúo fiscal separado por unidad, el pago de las contribuciones fiscales y municipales será prorrateado entre todos los copropietarios en la misma proporción correspondiente a su cuota en el condominio fijado de conformidad al Artículo Quinto del presente Reglamento. **ARTICULO TRANSITORIO UNICO.- UNO:**

Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, la Directiva del Comité de Vivienda, hará las veces de tal y podrá ejecutar por sí los actos urgentes de administración y conservación del Condominio. **DOS:** Una vez, ocupado el setenta y cinco por ciento de las unidades por sus propietarios, cualquiera de los miembros del Comité de Vivienda, deberá citar a Asamblea de copropietarios, la que para todos los efectos legales tendrá el carácter de Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios. Esta primera Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Vivienda, y a falta de éste, por algún otro miembro de la Directiva de dicho Comité; y en ella, deberán elegir a los miembros del Comité de Administración y si lo estiman necesario o conveniente, designar al administrador, en conformidad a las disposiciones del artículo Vigésimo de este Reglamento; y **TRES:** Transcurridos quince días desde su nombramiento, el administrador o el presidente del Comité de Administración, deberá convocar a Asamblea Extraordinaria, la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento del Condominio. La personería de doña JUANA MYRIAM NAZAL BUSTOS, para representar al SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO, en su calidad de Subdirectora Titular de Vivienda y Equipamiento, consta de la Resolución Exenta número dos mil seiscientos treinta y siete, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Resolución Exenta número cuatro mil seiscientos

sesenta y seis de fecha treinta de agosto de dos mil trece de la Dirección del Serviu Metropolitano, personería que no se inserta por ser conocida del notario y a expresa petición del compareciente. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura que contiene el presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria para requerir del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, las inscripciones y anotaciones correspondientes en el Registro de Hipotecas y Gravámenes. Minuta redactada por el abogado Juan Ortiz Pérez. En comprobante y previa lectura firma el compareciente el presente instrumento. Se dio copia y se anotó en el Libro de Repertorio con el número señalado. DOY FE. 


JUANA MYRIAM NAZAL BUSTOS
pp. SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION METROPOLITANO



LA PRESENTE CON SU TESTIMONIO
FIEL A SU ORIGINAL
SANTIAGO 04 DIC 2013
36° NOTARIA DE SANTIAGO

