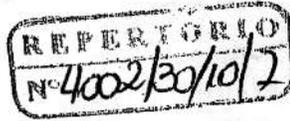


CONSERJERIA

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



Repertorio N°



GUIA N° 25653
\$ 60000 CRC

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
EDIFICIO ALAMEDA LASTARRIA**

EN SANTIAGO DE CHILE, a treinta de Octubre de dos mil siete, ante mí, **IVAN TAMARGO BARROS**, Abogado, Notario de Santiago, Titular de la Quincuagésima Primera Notaría, con oficio en Avenida Once de septiembre dos mil seiscientos treinta y cinco, Comuna de Providencia, Santiago, comparecen: comparecen: don **ANDRES TOCORNAL VIAL**, chileno, casado, ingeniero civil, con cédula nacional de identidad número siete millones treinta y tres mil nueve guión uno y don **JUAN IGNACIO VARAS CASTELLÓN**, chileno, casado, ingeniero agrónomo, con cédula nacional de identidad número cuatro millones doscientos ochenta mil quinientos treinta y seis guión K, ambos como mandatarios y en representación de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALAMEDA LASTARRIA S.A.**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y tres mil trescientos diez guión cero; todos ellos domiciliados en Santiago, Avenida Asturias doscientos ochenta piso Once, comuna de Las Condes; los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditan sus respectivas identidades con las cédulas personales antes citadas y exponen que, en la representación



que invisten, por el presente instrumento se dicta el siguiente Reglamento de Copropiedad, que regirá las relaciones entre los copropietarios del conjunto denominado "Condominio Alameda Lastarria": **PRIMERO:** Constructora e Inmobiliaria Alameda Lastarria S.A. es dueña de la propiedad ubicada en Avenida Alameda Bernardo O'Higgins número trescientos cincuenta y uno y por calle José Victorino Lastarria número ciento cuatro ex número cincuenta, comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda (NORTE, con Adrián Reyes y en parte con predio que fue de don Tiburcio Bisquert y de doña Ruperta Lecaros, hoy sus herederos y con predio de don Enrique Amunátegui; SUR: en parte con Dolores Lecaros y señores López y Alameda Libertador Bernardo O'Higgins; ORIENTE: en parte con calle José Victorino Lastarria y con Javier Varas Pérez, hoy Julio Silva y, PONIENTE: en parte con propiedad de la sucesión Aguirre, con María Escobar y con don Manuel Cuadros. El vendedor adquirió el inmueble antes referido por compraventa que hiciera de él a la sucesión de don León Kleinkopf Starkman, compuesta por sus hijas doña Mónica Enriqueta Kleinkopf Waissbluth, doña Aída Kleinkopf Waissbluth y doña Jenny Deborah Kleinkopf Waissbluth, según consta de la Escritura Pública de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés. El dominio a su nombre se encuentra inscrito a fojas sesenta y nueve mil novecientos nueve número sesenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y nueve, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil cuatro.- Adquirió el inmueble por compraventa que de él hiciera a la **PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE**



CHILE según consta en escritura pública de fecha veintidós de abril de dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago don Sergio Rodríguez Garcés, la que se inscribió en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas veintitrés mil una, número treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y tres, de dos mil seis. **SEGUNDO:** En el predio individualizado en la cláusula anterior se construye un proyecto inmobiliario de cuatro edificios de departamentos de once, doce, ocho y seis pisos, más una placa comercial, más tres pisos subterráneos y espacios comunes, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaborados por los arquitectos Carlos Aguirre Mandiola y Carlos Aguirre Baeza. Este Edificio se denomina "Edificio Alameda Lastarria" y en él se formará un condominio que se denominará "Condominio Alameda Lastarria", en adelante e indistintamente, "el Proyecto", "el Edificio" o "el Condominio". El Permiso de Edificación fue otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago bajo el número trece mil quinientos ochenta y cinco con fecha cuatro de agosto de dos mil seis, y la construcción de las obras fue contratada a la Constructora Ignacio Hurtado Limitada, según contratos a suma alzada de fecha cuatro de agosto de dos mil seis. **TERCERO:** Se deja constancia que los departamentos, estacionamientos, oficinas, locales comerciales, talleres, bodegas y los bienes de dominio común que integran el "Condominio Alameda Lastarria" serán debidamente singularizados en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria que se archivarán oportunamente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La distribución de gastos comunes entre



las diversas unidades que integran el Condominio, se ha efectuado en conformidad con lo señalado en el Formulario número dos mil ochocientos tres del Servicio de Impuestos Internos, que se protocoliza conjuntamente con la presente escritura en conformidad a lo indicado en el Artículo Quinto Transitorio de esta escritura. **CUARTO:** En virtud de lo dispuesto en el artículo veintinueve de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Constructora e Inmobiliaria Alameda Lastarria S.A, en su calidad de propietaria de la totalidad de las unidades que integran el condominio descrito en las cláusulas anteriores, dicta el siguiente Reglamento de Copropiedad:

TITULO PRIMERO: OBJETO DEL REGLAMENTO Y

AMBITO DE APLICACION. Artículo Primero: Este reglamento regulará las relaciones de orden interno entre los dueños, ocupantes y usuarios a cualquier título de los departamentos, locales comerciales, oficinas, talleres, bodegas y estacionamientos que forman parte del Condominio Alameda Lastarria, ubicado en Santiago, y cuyos accesos son por Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número trescientos cincuenta y uno y por calle José Victorino Lastarria número ciento cuatro ex número cincuenta, comuna de Santiago; y establece los derechos y obligaciones recíprocos entre los mismos, así como las normas que regirán el uso, goce, aprovechamiento y beneficio de los bienes comunes del Condominio. **Artículo Segundo:** Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad serán obligatorias para la actual propietaria de los bienes aludidos en la cláusula anterior, para cada uno de quienes le sucedan en el dominio de cualquiera de ellos o en una cuota de los

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONONO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



mismos, para toda persona natural o jurídica que posea en ellos derechos de uso o goce, para sus ocupantes o meros tenedores a cualquier título o motivo, y para los dependientes de unos y otros. **Artículo Tercero:** En silencio de este Reglamento se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y las normas pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

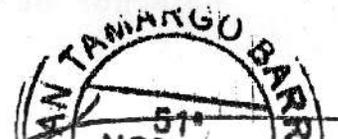
TITULO SEGUNDO: DEFINICIONES Y REGLAS GENERALES. **Artículo Cuarto:** Existirá propiedad plena y exclusiva sobre cada uno de los departamentos, oficinas, Locales Comerciales y talleres que forman parte del edificio, así como sobre aquellos estacionamientos y bodegas que no estén designados en los planos como bienes comunes. Estos bienes podrán pertenecer a cualquier sujeto o conjunto de sujetos que reconozca el ordenamiento jurídico, quien podrá usarlos, gozar y disponer de ellos con amplia libertad, pero siempre dentro de un marco de respeto estricto a los derechos de los demás copropietarios, ocupantes o tenedores a cualquier título. Para los efectos de este reglamento, se les denominará también como "unidades" o bienes de propiedad exclusiva. **Artículo Quinto:** Cuando un bien de propiedad exclusiva pertenezca en común a más de una persona, habrá entre todas ellas solidaridad activa y pasiva respecto de los derechos y obligaciones que reconocen o imponen la Ley, su Reglamento y este estatuto en relación con el Condominio. En consecuencia, cualquiera de los comuneros será tenido como dueño por la Asamblea, y a todos y cada uno de ellos les podrán ser cobradas también las multas y los gastos comunes



de sus respectivas unidades, sin perjuicio del derecho del afectado a repetir lo pagado contra los demás comuneros en conformidad a las reglas generales. No obstante, en las asambleas, deberán hacerse representar por un mandatario común, que podrá ser uno de los mismos copropietarios de la unidad. **Artículo Sexto:** Forman parte de los bienes de propiedad exclusiva sus muros divisorios, instalaciones interiores, puertas, ventanas, chapas, llaves, artefactos, arranques de electricidad y agua, ductos y cañerías interiores, los medidores de electricidad y demás instalaciones que se encuentren instalados dentro de sus respectivas unidades o que sirvan exclusivamente a ellas, así como todos los demás elementos que por la ley o la costumbre se entiendan como tales. Los muros que separan a los departamentos entre sí son medianeros y, en consecuencia, los propietarios de las unidades colindantes deberán contribuir por partes iguales a su conservación y mantenimiento. **Artículo Séptimo:** Para los efectos de este reglamento, el conjunto formado por todos los dueños de los bienes de propiedad exclusiva se denomina "la comunidad" o, a veces, "los copropietarios"; y cada uno de ellos, en lo que se refiere a su relación con los demás, es designado con la palabra copropietario, dueño, u otra igualmente inequívoca. **Artículo Octavo:** Los demás bienes que forman el edificio y que no han sido designados en los artículos anteriores, o que no estén considerados o aludidos en el artículo segundo de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y aquellos cuya desafectación sea acordada por los copropietarios en los casos y formas que determina la ley y el presente reglamento, pertenecerán a la comunidad formada por todos los dueños de los bienes de propiedad



exclusiva del edificio, sin perjuicio de la limitación a su uso que se establece en el artículo Decimocuarto. Se reputan bienes de dominio común aquellos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de los inmuebles de su propiedad exclusiva; y en general todos aquellos señalados o comprendidos como tales en el artículo segundo de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete, tales como el terreno en que se levanta el edificio, los jardines en general, la piscina, las terrazas y losas; los cimientos, fachadas, muros exteriores y los muros y pilares soportantes, exteriores e interiores; la techumbre, las escaleras y pasillos, los vestíbulos de uso común, las salas de uso múltiple y demás dependencias de servicios comunes; las oficinas de administración, los baños del personal; las vías de circulación y las puertas de entrada; las salas de medidores, de basura y de seguridad; las redes de seguridad y vigilancia y las cámaras de televisión comunes; los sistemas de comunicación interior hasta el respectivo empalme de cada departamento; el equipo generador eléctrico, los estacionamientos de visitas, los medidores generales y las bombas, maquinarias, instalaciones generales y ductos necesarios para el funcionamiento y aprovechamiento normal de agua potable, alcantarillado, electricidad, teléfono, calefacción, extracción de aire, ventilación, etcétera; las bombas de agua, estanques y calderas; los ascensores, sus ductos, cables y máquinas; las redes contra incendio y sus elementos anexos, y los bienes muebles o inmuebles que accedan a otros bienes de dominio



común, no señalados precedentemente, cuando estén destinados permanentemente al servicio, la recreación o el esparcimiento de los copropietarios o de los usuarios de los bienes de dominio exclusivo. Serán también bienes comunes los que en el futuro reemplacen o complementen los ya descritos y los que se instalen para cumplir los fines señalados en esta cláusula. Corresponderá al administrador del condominio arbitrar los medios necesarios para el cuidado y mantención de los bienes de dominio común. Asimismo, dada su especial naturaleza y destinación específica, corresponderá al Comité de Administración que sea designado por la primera asamblea extraordinaria de copropietarios, dictar un reglamento especial que regule el uso de dichos bienes comunes, el que será sometido a la aprobación de la primera asamblea de copropietarios que se celebre después de dicha designación. Asimismo, el Comité de Administración deberá establecer las normas que regirán la forma de aprovechamiento de los demás bienes que, sin ser bienes comunes del edificio, la comunidad tenga derecho a aprovecharlos por cualquier motivo. **Artículo Noveno:** Para los efectos previstos en este Reglamento, se entenderá que la cuota correspondiente al dueño de cada bien de propiedad exclusiva sobre los bienes comunes, será proporcional a la que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete, le correspondan a cada una de las respectivas unidades según el avalúo fiscal de las mismas. Tales derechos se entienden sin perjuicio de los derechos de uso y goce exclusivo, que puedan establecerse sobre determinados bienes comunes. **Artículo Décimo:** Para todos los efectos relacionados con este Reglamento y con la



operación y mantención del edificio o de sus bienes de propiedad exclusiva, se entenderá que cada copropietario tiene domicilio especial en su propio departamento, local comercial, oficina, taller, bodega o estacionamiento, no importando si lo ha dado en usufructo, arrendamiento o ha entregado su tenencia a cualquier otro título. **Artículo Décimo Primero:** La cuota que a cada copropietario le corresponda en los bienes de dominio común es inseparable del dominio exclusivo que tiene sobre la unidad a la que dicha cuota accede, y no podrá transferirse, cederse su uso, gravarse ni embargarse independientemente de él, ni aún con el consentimiento de los otros copropietarios. **Artículo Décimo Segundo:** Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a cualquier título y los usuarios en general de cualesquier unidad, así como las personas que visiten el condominio, usarán los ascensores e instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad y deberán además atenerse a lo establecido en el reglamento de seguridad del condominio, no teniendo ni los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente. **TITULO TERCERO: DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.** **Artículo Décimo Tercero:** Cada copropietario podrá usar las unidades de su propiedad con entera libertad, según su destino natural y siempre que lo haga respetando los derechos de los demás copropietarios. Además, tendrá derecho a utilizar tranquilamente y sin perturbación sus propios bienes y los comunes, respetando las limitaciones establecidas en este Reglamento. **Artículo Décimo Cuarto:** El derecho de uso y goce exclusivo de los bienes de dominio común será



inseparable del dominio de la unidad a la que acceda y permitirá a su asignatario servirse de tales bienes en las mismas condiciones en que puedan hacerlo los propietarios de las unidades de dominio exclusivo, con la sola limitación de no poder enajenarlos ni gravarlos separadamente del departamento que posean, y la de no alterar en modo alguno su diseño o estructura o darles un uso inadecuado. La asamblea extraordinaria que autorice la constitución de derechos de uso y goce exclusivos podrá imponer a su titular el pago de aportes en dinero por dichos derechos, los que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos, según determine la misma asamblea. Este derecho no autorizará al copropietario titular del mismo para efectuar construcciones o alteraciones en ellos, ni cambiar su destino, sino sólo cuando cuente con el acuerdo de una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios y con el permiso previo de la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular del mismo, salvo acuerdo en contrario adoptado por la Asamblea que acuerde su constitución. En caso de que el asignatario no sufragare tales gastos o no instare a la ejecución de las obras de mantención necesarias de los bienes de dominio común que usa y goza exclusivamente, el Comité de Administración podrá fijarle un plazo para que las efectúe y, si dentro de dicho plazo no lo hace, se procederá en conformidad a lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo treinta y dos de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. De igual forma se procederá en contra de cualquier copropietario que por un hecho o culpa suyo o de sus dependientes o



personas relacionados en cualquier forma con él, cause destrozos o perjuicios a los bienes comunes, aun cuando sean de su uso y goce exclusivo. Se deja establecido que respecto a los jardines adyacentes a las unidades del primer piso de los edificios que conforman el condominio, no existirá un derecho de uso y goce exclusivo en favor de los propietarios de las respectivas unidades adyacentes a los mismos. Dado el carácter preponderantemente residencial del proyecto, el uso del equipamiento comunitario familiar, como sala de uso múltiple, piscina, terrazas del último piso, gimnasio, lavandería y jardín interior quedará restringido sólo a los propietarios y/o usuarios de unidades habitacionales del condominio, quedándole vedado su uso, en consecuencia a los propietarios usuarios o tenedores a cualquier título del resto de las unidades vendibles del Condominio. El Comité de Administración tomará las medidas necesarias para velar por el cumplimiento de esta restricción y el derecho correlativo, los que no darán lugar a modificación en el deber de contribución ni en los prorrates por gastos comunes.

Artículo Décimo Quinto: Cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes de dominio común sobre los que no se hayan constituido derechos de uso y goce exclusivo, y tendrá derecho a usar y gozar de ellos según su destino natural y sin perjuicio del provecho legítimo y de los iguales derechos que los demás copropietarios tienen sobre ellos.

Artículo Décimo Sexto: Los dueños de los bienes de propiedad exclusiva podrán transferirlos y gravarlos. Podrán también darlos en arrendamiento, comodato o cualquiera otra forma de tenencia, uso o goce temporal, siempre que



establezca de modo preciso que quienes los utilicen a cualquier título lo harán respetando cabalmente este Reglamento, y velando por el cumplimiento de esta obligación. **Artículo Décimo Séptimo**: En las unidades del condominio no se podrán instalar ni exhibir letreros de propaganda comercial, ni otros elementos que no cumplan con el diseño y especificaciones del arquitecto del condominio. En todo caso, sólo se podrán instalar letreros de propaganda en los locales comerciales, oficinas y/o talleres. **Artículo Décimo Octavo**: Cada copropietario podrá hacer dentro de su respectiva unidad las modificaciones que estime convenientes, siempre que éstas no alteren de manera alguna la estructura del inmueble y su fachada exterior, ni comprometan sus condiciones de seguridad, solidez y salubridad, y siempre que cuente con el visto bueno del Arquitecto del condominio o en ausencia de éste, de un profesional idóneo a juicio del Comité de Administración y con la autorización de la Dirección de Obras correspondiente, si procediere. El Administrador del condominio impartirá normas e instrucciones obligatorias en cuanto a la forma, oportunidad y condiciones en que los copropietarios o usuarios podrán realizar las obras de habilitación y modificaciones de sus respectivas unidades, siendo estos últimos responsables de cualquier perjuicio o inconveniente que pudieren derivar del incumplimiento de tales normas e instrucciones. El Administrador tendrá amplias atribuciones para comunicar a los copropietarios respecto de las modificaciones o divisiones que se efectuaren en conformidad con lo antes expuesto, y que afectaren a la distribución de los bienes de dominio común y de los gastos y

expensas comunes. **TITULO CUARTO: OBLIGACIONES DE**



LOS COPROPIETARIOS. Artículo Décimo Noveno:

copropietario estará obligado a respetar la Ley, este Reglamento y los acuerdos de la Asamblea, y a hacer que ellos sean también respetados por todos los que, en su presencia o en su ausencia, utilicen o visiten sus bienes de propiedad exclusiva o que les hayan sido concedidos en uso y goce exclusivo.

Artículo Vigésimo: Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades de dominio o de uso y goce exclusivo deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio. Tales bienes deberán ser usados en forma ordenada y tranquila, y no podrán destinarse a otro objeto que los establecidos en el presente reglamento.

Artículo Vigésimo Primero: Cada propietario responderá ante la comunidad de las obras de mantención y reparación de las paredes internas, de las vigas, de la cara interior de los muros exteriores, de los pisos, ventanas y puertas; instalaciones de agua potable, electricidad, gas, alcantarillado y ventilación interior de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a ella y hasta la salida de los mismos, así como de los demás bienes que conforman la unidad que posea en dominio exclusivo, sin perjuicio de la responsabilidad que en definitiva le corresponda a los tenedores de la misma. El propietario, arrendatario o usuario que, por infracción a la ley o a este Reglamento, cause daño a los demás bienes de propiedad exclusiva o a los bienes comunes del edificio, estará obligado a repararlos a su costa y a restaurar las cosas al estado en que se encontraban antes de ocurrir el daño, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le correspondan.



Artículo Vigésimo Segundo: Los copropietarios y ocupantes deberán permitir al Administrador el libre acceso a sus departamentos, locales comerciales, oficinas, talleres, estacionamientos o bodegas, cuando así lo requieran en el ejercicio de sus atribuciones. **Artículo Vigésimo Tercero:** Los copropietarios deberán mantener permanentemente asegurados los bienes de su dominio exclusivo contra riesgo de incendio. En caso de incumplirse esta obligación por alguno de los copropietarios, podrá el administrador contratarlo por cuenta y riesgo del copropietario, y formularle el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con los gastos comunes, indicando de manera desglosada su monto en el aviso de cobro respectivo. Para el ejercicio de esta facultad, el Administrador estará facultado asimismo para exigir la exhibición y entrega de una copia de la respectiva póliza, y en caso que ello no fuere acatado por el respectivo copropietario dentro del plazo de quince días desde el requerimiento por escrito, se presumirá la falta del seguro respectivo, pudiendo el Administrador proceder a su contratación conforme antes se ha señalado. En caso de duplicidad de seguros, será el copropietario renuente el único responsable. **Artículo Vigésimo Cuarto:** Las unidades del edificio sólo podrán ser utilizados según su destino natural y obvio dado por la denominación de las mismas y no podrá variarse ni aún cuando se trate de copropietarios que sean dueños de unidades de distinta naturaleza, para asignar a una el destino de otra de la cual también es propietario. Todo dueño o usuario de un departamento, local comercial, oficina o taller que se proponga realizar una actividad, reunión o fiesta que haya de durar hasta avanzada la noche y/o que



suponga la emisión de ruidos fuera del uso normal, deberá informar de ello al Administrador. Además, deberá emplear la prudencia necesaria para perturbar lo menos posible a los demás ocupantes del edificio. Todo dueño o usuario de alguna unidad del edificio que realice una reunión deberá emplear la prudencia necesaria para evitar perturbaciones a los demás ocupantes del edificio. Artículo Vigésimo Quinto: Todo copropietario deberá asistir personalmente o representado a las Asambleas de Copropietarios. Asimismo, deberá concurrir oportunamente, en la forma dispuesta por este Reglamento o acordada por los órganos de rigor, al pago de los gastos y expensas comunes. Artículo Vigésimo Sexto: Todo copropietario que sea legítimamente elegido para integrar el Comité de Administración del edificio deberá hacerlo, salvo que justifique una excusa razonable. Artículo Vigésimo Séptimo: Los copropietarios deberán ser cuidadosos en el empleo y conservación de las llaves e instrumentos para la apertura directa o remota de las puertas, portones y demás vías de acceso del edificio, en el uso del citófono y en el control de las personas cuya entrada autoricen. Artículo Vigésimo Octavo: Los copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso, goce o posesión o mera tenencia, a cualquier título de su respectiva unidad, contraviniendo las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los usuarios en caso de arriendo o de subarrendamiento. Los copropietarios deberán establecer en forma expresa en todo contrato que celebren que permita el uso, goce, posesión o mera tenencia de cualquiera unidad la obligación del otro contratante de aceptar



sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio. **TITULO QUINTO: PROHIBICIONES. Artículo Vigésimo Noveno:** Ningún copropietario podrá enajenar, gravar, arrendar o ceder la cuota en el dominio de los bienes comunes separadamente del o de los bienes de propiedad exclusiva a los cuales ella accede. Recíprocamente, ningún bien propio podrá ser enajenado, gravado, transferido, arrendado o cedido separadamente de la cuota correlativa en los bienes comunes. **Artículo Trigésimo:** En general, no podrá ejecutarse acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes o que pueda comprometer la seguridad, solidez, salubridad y la habitabilidad del condominio o de los bienes e instalaciones que lo integran. Queda, por lo tanto, especialmente prohibido a los copropietarios, a los arrendatarios y a quienes usen a cualquier título los bienes que conforman el proyecto y sus edificios: a) Usar los bienes de propiedad exclusiva o comunes para otros fines que no sean aquellos para los que naturalmente deben servir o los que determina este reglamento. (i) En consecuencia, y sin perjuicio de lo previsto en el Artículo Vigésimo cuarto, queda expresamente prohibido destinar en todo o parte las unidades del condominio, que no correspondan a locales comerciales, talleres u oficinas, a consultas, industrias, fábricas, casas de pensión, apart-hotel, alojamiento u hospedaje; salones de masaje, peluquerías, gimnasios o centros de belleza; restaurantes, boites, centros de baile o diversión, cantinas o clubes, bares, café o topless; centros o institutos de educación; agencias de modelos, de empleo o de propiedades; academias de baile, música o idioma; talleres de moda, centros o escuelas de artes



marciales, danza o físico-culturismo; centros o clínicas de atención veterinaria; clínicas, sanatorios, laboratorios o centros de diagnóstico o de atención odontológica; funerarias; saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines o de naturaleza similar a las indicadas. (ii) Por otra parte, los locales comerciales, no podrán ser destinados en todo o parte a industrias, fábricas, casas de pensión, apart-hotel, alojamiento u hospedaje; salones de masaje, peluquerías, centros de belleza; restaurantes con cocina, boites, centros de baile o diversión, cantinas o clubes, bares, café o topless; centros o escuelas de artes marciales, danza o físico-culturismo; centros o clínicas de atención veterinaria; laboratorios o centros de diagnóstico o de atención odontológica; funerarias; centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines o de naturaleza similar a las indicados. (iii) Las oficinas no podrán ser destinados en todo o parte a industrias, fábricas, casas de pensión, apart-hotel, alojamiento u hospedaje; salones de masaje, peluquerías, gimnasios o centros de belleza; restaurantes, boites, centros de baile o diversión, cantinas o clubes, bares, café o topless; centros o institutos de educación; agencias de modelos o de empleo; academias de baile, música o idioma; talleres de moda, centros o escuelas de artes marciales, danza, gimnasio o físico-culturismo; centros o clínicas de atención veterinaria; clínicas en general, salvo que se trate de clínicas, consultas o centros de atención odontológica ambulatoria; centros de diagnóstico de atención no ambulatoria; funerarias; saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines.



o de naturaleza similar a las indicadas. (iv) Por último, los talleres no podrán ser destinados en todo o parte, a industrias, salvo que se trate de talleres artesanales y siempre que no tengan producción molesta y/o no cuenten con más de Tres trabajadores, fábricas, casas de pensión, apart-hotel, alojamiento u hospedaje; salones de masaje, peluquerías, gimnasios, centros de belleza; boites, centros de baile o diversión, cantinas o clubes, bares, topless; centros o institutos de educación masiva; agencias de modelos, de empleo; academias de baile, música; talleres de moda, o escuelas de artes marciales, danza o físico-culturismo; clínicas de cualquier tipo que con la excepción de las odontólogas ambulatorias; sanatorios, funerarias; saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines o de naturaleza similar a las indicadas. Los talleres tendrán su uso dedicado especialmente a exposiciones o encuentros de arte, música, reparaciones de artículos de arte o de música, librerías, cafés literarios, salas de exposición, tiendas de artículos menores, temas religiosos, anticuarios, fotógrafos y productores de eventos. No obstante, será responsabilidad exclusiva de los propietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título, la obtención de los permisos municipales o de otras autoridades que sean requeridos para el desarrollo de sus respectivas actividades. El Comité de Administración y/o el Administrador podrán exigir en todo momento la acreditación de este cumplimiento y estarán autorizados para instar al cierre o paralización de las actividades que no cuenten con los respectivos permisos.

b) Destinar las unidades a fines contrarios al ordenamiento jurídico, a la moral, al orden público o a las buenas cos-



tumbres; c) Descuidar la mantención y el aseo de los bienes de propiedad exclusiva, de modo que ponga en riesgo o causen daño a la integridad, la durabilidad, la estética o la categoría de los demás bienes que forman el edificio; ni ejecutar en ellos actos que comprometan la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, belleza, solidez y salubridad del condominio; d) Arrendar o dar en uso la unidad de dominio exclusivo a personas de notoria mala conducta, ni permitir que los bienes de propiedad exclusiva sean usados por personas notoriamente indisciplinadas, de malas costumbres o malos hábitos, que pudieren causar molestias a los vecinos o que rebajen la categoría del edificio; e) Arrendar o subarrendar a terceras personas que no fueren propietarios del condominio, los estacionamientos y las bodegas separadamente de los departamentos, locales comerciales, oficinas o talleres; f) Provocar ruidos, algazaras, molestias, emanaciones, trepidaciones u otras alteraciones semejantes; g) Formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los pasillos u otros espacios comunes; h) Hacer funcionar equipos de sonido o televisión con estridencia o en volumen excesivo; i) Emitir hacia el exterior de su unidad olores derivados de procesos alimenticios, de limpieza, físicos o químicos, y permitir que los olores propios del hogar o de su actividad se filtren desde la respectiva unidad hacia las demás unidades o hacia los bienes comunes; j) Tener o mantener en los bienes de propiedad exclusiva, aunque sea transitoriamente, sustancias peligrosas y materias húmedas, infectas, mal olientes, inflamables o explosivas, que puedan molestar o dañar a los ocupantes del condominio o los bienes de dominio exclusivo.



los de dominio común; k) Usar y almacenar cilindros portátiles de gas licuado en el condominio. l) Dejar correr el agua o fluir el gas con peligro de causar daño a otros departamentos, bodegas, estacionamientos o espacios comunes del edificio; m) Alterar, aún en la forma más leve, partes del condominio que sean necesarias para su permanencia o seguridad, tales como las vigas, losas, muros, escaleras y ventanas; ampliar o ensanchar las mismas, sus fachadas o su estructura; abrir puertas, ventanas, balcones o ventilaciones hacia el exterior o hacia los espacios comunes; colocar chimeneas; modificar los muros que dividan los departamentos o cualquier unidad, entre sí o con los espacios comunes; introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones comunes de agua, electricidad, alcantarillado, climatización, seguridad, teléfonos, televisión, télex, computación y otras sin autorización expresa y escrita del Comité de Administración del Condominio; modificar, alterar, intervenir u obstruir en cualquier forma los shaft de ventilación, tomas de aire o el alcantarillado del condominio; construir baños adicionales a los que existen, salvo en cuanto contaren para ello con la autorización del Comité de Administración y de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva; y alterar en su forma, material o color las puertas de los departamentos en la cara exterior que mira hacia los espacios comunes del condominio; n) Colgar o colocar leyendas, letreros, colgajos, lienzos u otros objetos que alteren el exterior del edificio, los espacios comunes o la estética y ornato de uno u otros; ñ) Colocar toldos, lonas, rejas, vidrieras o persianas que no estén contempladas en los planos del edificio o que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de



Obras de la Municipalidad respectiva, y colocar cualquier elemento que sobresalga hacia el exterior o que altere en cualquier forma la fachada del edificio del condominio; o) Bajar cables, alambres o cordeles de cualquiera especie por lugares que sean visibles desde el exterior o que produzcan incomodidad o molestia a otros copropietarios; instalar con fecha posterior a la recepción municipal del edificio, antenas de cualquier tipo, en los espacios comunes del condominio tales como balcones, terrazas, cornisas, techumbre u otros, salvo cuando cuente con la aprobación previa y escrita de la Asamblea. La instalación de cables o alambres de cualquier clase o tipo sólo se hará por los ductos, escalerillas o shafts contemplados en los planos de especialidad del condominio. p) Tender ropa en las terrazas, balcones o ventanas, salvo que se trate de espacios señalados en el plano de arquitectura como lavaderos; q) Sacudir paños, ropa, limpiapiés, alfombras u otras cosas semejantes en las terrazas o en los espacios comunes; r) Hacer instalaciones y construir o colocar cualquier objeto que dificulte el paso de personas o vehículos por las vías de acceso o circulación desde y hacia los bienes de dominio exclusivo o común, sean o no de uso público; y ocupar con muebles y objetos los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos y escaleras del condominio; s) Entorpecer el uso de los estacionamientos ajenos o de los de visitas, y la circulación de vehículos; t) Depositar basura o desperdicios fuera de los lugares destinados especialmente al efecto, o lanzarlos al exterior o a los patios; u) Depositar en la tolva o en el compactador basura suelta, líquida o vidrios, objetos contundentes o envases excesivamente grandes; v)



Apoyar las manos u otros objetos en los muros de los espacios comunes; w) Colocar o emplazar en las terrazas o azoteas tiestos o maceteros que no ofrezcan las debidas condiciones de seguridad, ventilación y desagüe respecto de los copropietarios de los departamentos colindantes e inferiores; x) Tener o introducir a los departamentos animales domésticos; y y) Jugar en los ascensores o en los espacios comunes no destinados al efecto, y permitir que lo hagan niños o terceros. z) Apilar o almacenar muebles, elementos en desuso, neumáticos, o cualquier cosa que afecte la estética y/o seguridad del edificio y de los habitantes de éste, en espacios comunes o privados abiertos, tales como terrazas, balcones, jardines y estacionamientos.

**TITULO SEXTO: MANTEN-
CION DEL EDIFICIO, FONDOS DE LA COMUNIDAD Y
GASTOS COMUNES.**

Artículo Trigésimo Primero: La mantención y reparación de los bienes de propiedad exclusiva serán de responsabilidad y cargo exclusivo de sus respectivos dueños, quienes deberán ser celosos en ello en cuanto dicha mantención o reparación sea condición para el buen funcionamiento o la durabilidad de los bienes de los demás copropietarios o de los bienes comunes. La mantención de los bienes de propiedad exclusiva obliga a preocuparse del cielo y del piso, de las ventanas, terrazas, balcones, puertas, cañerías y cables interiores hasta sus respectivos empalmes con la red común, y de todos los demás bienes descritos en los artículos cuarto y sexto del presente Reglamento. Asimismo, será su responsabilidad y de su cargo la reparación y reposición de sus instalaciones de agua, gas, teléfono, luz y alcantarillado interiores hasta los empalmes de entrada y de salida a la respectiva unidad. Los dueños, arrendatarios, poseedores o

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONDO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



meros tenedores de unidades del condominio, deberán mantener los toilettes y baños en excelentes condiciones de funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el condominio o a los copropietarios. Si no se reparan oportunamente estas fallas, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar con cargo al respectivo copropietario. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **Artículo Trigésimo**

Segundo: La conservación, reparación y mejora de los bienes comunes serán de cargo de la comunidad, la que ejercerá estas funciones a través de los órganos establecidos en el Título Séptimo y concurrirá a los gastos en la proporción, oportunidad y forma que en este Reglamento se establece. A este respecto se establece que el color "Crema" en las zonas que no llevan enchapes de ladrillo, de la fachada del condominio deberá mantenerse permanentemente en perfecto estado de coloración y conservación, y que para cambiar dicho color, así como para modificar cualquier aspecto arquitectónico o decorativo adherido a las construcciones, se requerirá la aprobación en Asamblea Extraordinaria convocada específicamente al efecto por al menos el ochenta por ciento de los copropietarios hábiles. **Artículo Trigésimo Tercero:**

Los copropietarios deberán concurrir mensualmente a los gastos y expensas comunes del condominio en la proporción y de acuerdo a las reglas que aquí se establecen. **Artículo Trigésimo Cuarto:** Son gastos y expensas comunes ordinarios o extraordinarios los de administración, mantene



reparación, uso o consumo definidos en el artículo dos de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Cada copropietario deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes en el porcentaje que su respectiva unidad representa en la suma de los avalúos fiscales de todas las unidades que integran los Edificios, todo ello según la tabla ~~contenida en el Formulario~~ número dos mil ochocientos tres aprobado por el Servicio de Impuestos Internos, protocolizado conjuntamente con la presente escritura, según ha sido dicho precedentemente. Las proporciones establecidas de este modo sólo podrán ser modificadas por acuerdo unánime de los copropietarios. Mientras no se haga efectiva la asignación de nuevos roles a las unidades del condominio, el pago de la contribución de bienes raíces por el terreno en que se encuentra construido, será considerado como un gasto común del condominio. No obstante lo señalado anteriormente, y considerando que el uso de algunos bienes e instalaciones comunes difiere según la naturaleza y ubicación de las unidades vendibles a que acceden conforme se ha señalado en el Artículo Décimo Cuarto de este reglamento, queda establecido que los propietarios y usuarios de locales comerciales, oficinas y talleres, no pagarán en sus gastos comunes por los conceptos de mantenimiento y operación de las piscinas, gimnasio, ascensores y demás bienes cuyo uso les está vedado o no corresponde dada la naturaleza y ubicación de sus respectivas unidades. Por su parte, será de cargo exclusivo de los locales comerciales y oficinas, los gastos de mantenimiento y operación de los cierres y protecciones especiales de estas unidades hacia Avenida Libertador Bernardo O'Higgins. La determinación de los

IVAN TAMARGO BARROS

NOTARIO PÚBLICO

51° NOTARIA, FONDO: 2333215-3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



gastos que corresponde imputar o descontar a unas u otros unidades del Condominio, será efectuada por el Comité de Administración e implementada por el Administrador, quien deberá reflejarla en los cobros y rendiciones mensuales de gastos comunes. Artículo Trigésimo Quinto: Los gastos de operación, conservación, reparación o mejoramiento podrán ser ordinarios o extraordinarios. Serán ordinarios todos aquellos gastos necesarios para que el edificio y sus instalaciones funcionen normalmente o sean reparados de averías menores o que provengan de su uso normal. Así por ejemplo, son gastos comunes ordinarios las cuentas de agua, luz y gas de los bienes comunes; las cuentas de aseo y mantención de jardines y demás espacios comunes no asignados en uso y goce exclusivo de ningún copropietario, salvo cuando la Asamblea que lo constituya haya exonerado al titular de la obligación de efectuar los gastos de mantención del bien dado en derecho de uso y goce exclusivo; la remuneración del Administrador y del personal auxiliar, con sus imposiciones previsionales e impuestos de retención; primas de seguro; impuesto territorial de los bienes comunes; útiles de aseo; los costos de mantención y reparación normal de los ascensores, los equipos de incendio, las instalaciones generales de agua, gas, electricidad o alcantarillado y sus elementos anexos; y todos aquellos otros gastos que, en la normalidad de su operación, sean necesarios para mantener el correcto funcionamiento del edificio y de sus servicios. Durante todo el año, el treinta por ciento de la suma de los consumos registrados por los medidores de gas natural de todas las calderas del edificio será gasto común ordinario. El saldo,



equivalente al setenta por ciento restante, será distribuido de la siguiente forma: a) en el período comprendido entre el primero de abril y el treinta de septiembre de cada año, el treinta y cinco por ciento será cargado individualmente a los copropietarios, a prorrata de acuerdo al consumo que reflejen sus respectivos remarcadores individuales de agua caliente, y el saldo del treinta y cinco por ciento restante será cargado individualmente a los copropietarios, a prorrata del consumo que reflejen sus respectivos remarcadores individuales de calefacción; b) en el período comprendido entre el primero de octubre y el treinta de marzo de cada año, el setenta por ciento restante será cargado individualmente a los copropietarios, a prorrata del consumo que reflejen sus respectivos remarcadores individuales de agua caliente. El consumo de agua potable y alcantarillado correspondiente al gasto común de la comunidad y que estará calculado por la empresa que otorgue este servicio, será distribuido individualmente a los copropietarios, según el consumo que reflejen sus respectivos remarcadores individuales de agua caliente y la diferencia que se produzca entre la suma de todos los remarcadores de agua caliente y el total del consumo de la comunidad, será gasto común ordinario. **Artículo Trigésimo Sexto:** Son extraordinarios todos los gastos que no están contemplados en la cláusula anterior o que, por la ley o la costumbre, no son considerados ordinarios. **Artículo Trigésimo Séptimo:** El Administrador del Edificio podrá pagar los gastos ordinarios directamente y sin previa autorización del Comité de Administración, la que sí será necesaria -y por escrito- respecto de los gastos extraordinarios. **Artículo Trigésimo Octavo:** Para efectuar

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONDO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



gastos extraordinarios que provengan de reparaciones mayores, de planes de modernización general del edificio, de sus ascensores o de otros servicios importantes, o de cualquier obra que demande inversiones superiores a seiscientas unidades de fomento, será necesaria la aprobación de la Asamblea con el voto conforme de la mayoría absoluta. El acta de esta Asamblea tendrá mérito ejecutivo para cobrar las cuotas correspondientes a los gastos extraordinarios que en ella consten. Artículo Trigésimo Noveno: Dentro de los cinco primeros días de cada mes, el Administrador entregará en cada departamento una cuenta con los gastos que haya demandado la mantención y operación del edificio durante el mes anterior y el monto en que, conforme a la tabla de porcentajes a que se refiere el artículo trigésimo cuarto, corresponde pagar al respectivo copropietario. Esta cuenta, firmada por el Administrador, tendrá mérito ejecutivo para cobrar las cuotas que en ella se expresen. El aviso de cobro deberá contener, al menos, la suma total a pagar, la proporción que le corresponde a la respectiva unidad en los bienes comunes, un desglose de los ítems generales de gastos del condominio y la parte en que le corresponda contribuir a formar el fondo común de reserva de que trata el artículo cuadragésimo sexto. En caso de haberse procedido conforme a lo establecido en el artículo sexagésimo sexto, letra h, el aviso respectivo deberá indicar, además, la cantidad que corresponda en pago de la prima del seguro contra incendios contratada por el administrador. Lo mismo se hará en caso de que corresponda reintegrar el todo o parte del depósito de que trata el artículo cuadragésimo séptimo. Para la determinación



de los gastos comunes efectuados dentro del mes que ocasione el respectivo cobro y en caso de que sea necesario o conveniente, el administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de los gastos comunes devengados y pendientes de pago. Asimismo, el Administrador podrá, previo acuerdo del Comité de Administración, efectuar mensualmente los cobros de gastos comunes en base a presupuestos mensuales o anuales anticipados, pero sujeto siempre a la correspondiente rendición de los gastos posteriormente efectuados con cargo a esos fondos y a las correcciones que los gastos efectivos incurridos respecto de las sumas presupuestadas hagan pertinentes, de lo que deberá dar cuenta documentada en cada oportunidad que el Comité de Administración o la Asamblea de Copropietarios así lo requieran. Cada presupuesto deberá ser aprobado por el Comité de Administración previamente al cobro respectivo. En caso de haberse recurrido a este mecanismo, el administrador deberá efectuar los ajustes necesarios de los saldos de acuerdo a los gastos efectivamente producidos. Artículo Cuadragésimo: Los copropietarios deberán pagar los gastos comunes determinados por el Administrador dentro de los diez días corridos siguientes al envío del aviso de cobranza emitido por el administrador. Ningún copropietario podrá negarse a pagar su cuota en los gastos comunes aduciendo que en la cuenta se incluyeron gastos extraordinarios no autorizados o gastos ordinarios desproporcionados, pero podrá representar el punto al Comité de Administración, el que investigará la cuestión y adoptará las medidas oportunas ante el Administrador. Asimismo, el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de



dominio 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 correspondientes en la proporción que le corresponda de acuerdo con este reglamento. El copropietario podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos o expensas comunes en terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos cuando la administración así se lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos en contra de dichos terceros. En caso de haber trasladado a terceros la obligación de pago de los gastos comunes, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagarlos por medio de una carta que dirigirá al Administrador. En este sentido y para efectos de la obligación de pago de los gastos comunes, los contratos de arrendamiento que recaigan sobre bienes de propiedad exclusiva serán inoponibles a la comunidad, por lo que el propietario de la respectiva unidad no podrá nunca excepcionarse de pagarlos. **Artículo Cuadragésimo Primero:** Queda establecido que los gastos y expensas comunes deberán ser pagados por los copropietarios o por quien corresponda, a contar desde la fecha de entrega material de las respectivas unidades, aún cuando las escrituras de compraventa se otorguen con posterioridad. **Artículo Cuadragésimo Segundo:** En caso de dudas sobre la interpretación de las disposiciones contenidas en el artículo anterior, se estará a lo que resuelva el Comité de Administración, sin perjuicio de la competencia que en conformidad al artículo octavo de la Ley dieciséis mil trescientos noventa y uno le corresponda al Juzgado de Policía



Local competente. **Artículo Cuadragésimo Tercero:** Los avisos de cobro de los gastos comunes firmados por el Administrador en conformidad al presente reglamento, tendrán mérito ejecutivo para los efectos del cobro judicial. **Artículo Cuadragésimo Cuarto:** Cada departamento está dotado de su correspondiente medidor de energía eléctrica, gas natural y agua potable y alcantarillado, y será obligación de cada uno de los copropietarios cancelar directamente estos consumos a la empresa respectiva. Respecto de los consumos de uso común de tales servicios le corresponderá a todos los copropietarios del Edificio, quienes se repartirán tales gastos en la proporción indicada en este Reglamento. **Artículo Cuadragésimo Quinto:** Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador del condominio cualquier transferencia de dominio que realice indicando el nombre, apellido, Rol Único Tributario y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos o expensas comunes que correspondan a la unidad que hubiere transferido. Al dar ésta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del condominio. **Artículo Cuadragésimo Sexto:** Habrá un Fondo Común de Reserva formado por el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes mensuales, de acuerdo a lo que anualmente determine la asamblea extraordinaria y que se fija en este acto en un cinco por ciento de cada cuota de gastos comunes. Este fondo se cobrará a contar del gasto común correspondiente al mes de marzo del año dos mil ocho. Dicho fondo se incrementará, además, con las multas e intereses que los copropietarios



deban pagar, con los aportes que se cobren por el uso y goce exclusivos de los bienes de uso común, con los recursos extraordinarios provenientes de actos y contratos y con los frutos de los dineros del condominio. Este fondo se destinará a atender la reparación de los bienes de dominio común, a gastos comunes urgentes o imprevistos o, en general, para cubrir expensas mayores en el marco de la mantención, conservación y reparación de la propiedad común. Las sumas que no requieran ser mantenidas a la vista en la cuenta corriente del condominio, se mantendrán en una cuenta de ahorro o invertidos en instrumentos financieros de renta fija, previo acuerdo del Comité de Administración. Este Fondo de Reserva y su monto podrá ser modificado por resolución de la Asamblea de Copropietarios, con mayoría simple de votos. En el evento que el Fondo de Reserva, en un caso concreto, no sea suficiente para cubrir los gastos en que haya que incurrir, podrá el Comité de Administración exigir de los propietarios el pago del monto faltante, mediante un aporte extraordinario. La Asamblea de Copropietarios podrá acordar la formación de otros fondos para objetos determinados, por los montos que en cada caso se determine y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella. Todos estos fondos se considerarán como gastos comunes para los efectos de su recaudación y cobranza.

Artículo Cuadragésimo Séptimo: Cada propietario de cualquier unidad del edificio deberá mantener depositada en la oficina de la Administración del condominio, a título de depósito en garantía, una suma de dinero equivalente a tres Unidades de Fomento por cada departamento, a seis Unidades de Fomento por cada local comercial, a dos Unidades



Fomento por cada oficina, a dos Unidades de Fomento por cada taller y a cero coma cinco Unidad de Fomento por cada estacionamiento y a una Unidad de Fomento por cada bodega, de que sea dueño. Este depósito inicial, deberá efectuarse por el respectivo copropietario conjuntamente con la firma de la respectiva escritura de compraventa de las propiedades, y servirá para garantizar las obligaciones que a cada uno de los copropietarios le impone el presente Reglamento, especialmente en lo relativo al pago de gastos comunes, servicios especiales y reparaciones por daños efectuados en los bienes comunes imputables al copropietario. El Administrador tiene la obligación de exigir que se complete la garantía cuando se haya visto obligado a hacer uso de ella en todo o en parte. En casos graves y urgentes el Administrador podrá hacer uso de estos fondos para cubrir gastos y expensas comunes. En caso de que por cualquier motivo el Administrador deba disponer de dicho depósito, el copropietario respectivo deberá reintegrar de inmediato las sumas que se hubieren gastado en virtud de lo señalado en este artículo, a fin de que las cantidades que representan los depósitos de garantía se encuentren íntegras y siempre a disposición de la Administración del condominio. Para tales efectos, el respectivo copropietario deberá, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito por el Administrador, completar o reponer dicha garantía según el caso. Vencido dicho término, sin que el copropietario haya efectuado el pago, se devengará la tasa de interés máximo convencional que se permita estipular para operaciones reajustables, desde la fecha del atraso y hasta su pago efectivo, sin perjuicio de las acciones que para este caso



establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.

Para todos los efectos legales, el depósito de garantía será considerado como gasto o expensa común y por lo tanto para su cobro, los recibos insolutos expedidos por el Administrador tendrán mérito ejecutivo. Al realizarse una transferencia, el nuevo copropietario deberá depositar en la Administración, la misma suma de garantía a que estaba obligado el copropietario anterior, a menos que en el respectivo contrato se dejare constancia que la suma existente a nombre del propietario anterior, haya de entenderse a nombre del nuevo propietario. En tanto no se deposite el nuevo monto de la garantía el Administrador queda desde luego facultado para retener el depósito que deba reembolsar al antiguo copropietario, quién para recibir este reembolso deberá, además, entregar a la Administración una copia de la escritura de compraventa o del contrato que haya servido para transferir el dominio del inmueble, con todo los datos y antecedentes correspondientes que sirvan para individualizar al nuevo copropietario. Artículo Cuadragésimo Octavo: Toda deuda impaga que un copropietario mantenga para con la comunidad, así como toda multa que el Comité de Administración le aplique, podrá ser deducida por el Administrador de la cuota que corresponda al mismo copropietario sobre el Fondo Común de Reserva, quedando aquél obligado a reponer la parte deducida dentro de los tres días siguientes a la fecha de la imputación. Artículo Cuadragésimo Noveno: El copropietario que no pague oportunamente los gastos comunes deberá hacerlo con intereses a razón de la tasa máxima que la Ley permite estipular para operaciones de crédito.



de dinero no reajustables entre el día del retardo y el día del pago efectivo. Si además hiciera falta la intervención de un abogado para obtener el pago, las costas de cobranza serán también de cargo del copropietario incumplidor. Asimismo, los gastos comunes que no sean pagados dentro del plazo estipulado precedentemente, serán recargados con un diez por ciento de multa. **Artículo Quincuagésimo:** Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del condominio o surgiere alguna situación de riesgo o peligro no cubierto derivado de dicho incumplimiento, el copropietario causante responderá de todos los perjuicios directos o indirectos, previsibles o no, que por su incumplimiento se causen a la comunidad o a otro copropietario. **Artículo Quincuagésimo Primero:** El Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes. **TITULO SEPTIMO:**
ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO. Artículo Quincuagésimo Segundo: Todo lo concerniente a la administración del condominio y con el cuidado, mantención y operación de los bienes comunes, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. **Artículo Quincuagésimo Tercero:** Las asambleas de copropietarios serán ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro del primer cuatrimestre de cada año, y en ellas el Comité de Administración y el Administrador darán cuenta documentada de su gestión durante el período anterior. En las asambleas ordinarias podrá tratarse cualquier materia o asunto



que sea de interés de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, con excepción de las que sean materia exclusiva de asamblea extraordinaria. Las asambleas extraordinarias se efectuarán cada vez que lo exijan las necesidades de la comunidad, determinado así por el Comité de Administración. Asimismo, el Comité de Administración deberá citar a asamblea extraordinaria cada vez que así se lo solicite a lo menos el quince por ciento de los copropietarios con derecho a voto. En las asambleas extraordinarias sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. **Artículo Quincuagésimo Cuarto:** Serán materia exclusiva de asamblea extraordinaria: a) La modificación del reglamento de copropiedad; b) El cambio de destino de las unidades del condominio; c) La constitución de derechos de uso y goce exclusivos u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios. La asamblea extraordinaria que acuerde la constitución de estos derechos deberá señalar expresamente si ellos se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por ellos; d) La enajenación, arrendamiento o la constitución de gravámenes sobre los bienes de dominio común; e) La reconstrucción, demolición, rehabilitación y las ampliaciones de los bienes de propiedad común; f) La petición a la Dirección de Obras Municipales respectiva para que deje sin efecto la declaración que acogió al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; g) La construcción o alteración de los bienes de dominio común, incluso los que se hubieren asignado en uso y goce exclusivo, y la determinación de su forma de



aprovechamiento o el cambio de su destino; h) La remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; i) Los gastos o inversiones extraordinarias que excedan, dentro de un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios; j) El establecimiento de subadministraciones y la administración conjunta de este condominio con otro colindante o ubicado en la misma manzana o en una manzana contigua; k) Aprobar el plan de emergencias elaborado por el Comité de Administración; l) Determinar el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva de que trata el artículo cuadragésimo sexto; m) Designar al árbitro que establece el artículo septuagésimo octavo; n) Aprobar los reglamentos especiales que dicte el Comité de Administración; y ñ) Las demás que la ley o el presente Reglamento establezcan. **Artículo Quincuagésimo Quinto:**

Toda Asamblea se efectuará en el edificio y será presidida por el Presidente del Comité de Administración o, a falta de éste, por el copropietario que la misma asamblea designe. En ellas el Administrador actuará como secretario. La convocatoria deberá hacerse mediante un cartel firmado por los miembros del Comité de Administración y por el administrador, y colocado en un lugar visible al interior de la recepción del edificio. Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la fijación de dicho cartel, el Administrador deberá, además, entregar una nota en cada departamento avisando de la convocatoria, de la fecha, hora y lugar en que se realizará la Asamblea, y de los puntos que el cartel propone tratar en ella. Dicha nota deberá entregarse con un mínimo de cinco y un máximo de quince días de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONDO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



Asamblea. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario cumplir formalidad previa alguna cuando asistan a la Asamblea todos los copropietarios. **Artículo Quincuagésimo Sexto:** Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado por medio de mandato escrito. Las formalidades del señalado mandato serán las mismas que requiere la Ley de Sociedades Anónimas para que un accionista se haga representar en una Junta. En ningún caso el administrador del condominio podrá representar a algún copropietario en una asamblea ordinaria o extraordinaria. **Artículo Quincuagésimo Séptimo:** Las **asambleas ordinarias** se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con los copropietarios que concurran. Salvo disposición en contrario, los acuerdos en las asambleas ordinarias se adoptarán por mayoría absoluta de votos. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar un plazo no inferior a media hora ni superior a seis horas. Las asambleas **extraordinarias** se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. Salvo disposición en contrario, los acuerdos en las asambleas extraordinarias se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Entre la primera y la segunda citación a asamblea extraordinaria deberá transcurrir un plazo no inferior



ni superior a quince días. Sin perjuicio de lo anterior, la asamblea extraordinaria que trate alguno de los asuntos señalados en las letras a), b), c), d), e), f) y g) del artículo quincuagésimo cuarto, deberá constituirse, tanto en primera como en segunda citación, con la asistencia de a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, la asamblea extraordinaria que acuerde alguna modificación al presente reglamento de copropiedad que incida en la alteración de los porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirá para constituirse de la asistencia de la unanimidad de los copropietarios. No obstante los quórum establecidos en este artículo, los acuerdos que recaigan sobre alguna de las materias señaladas en las letras a), b), c), d), e), f) y g) del artículo quincuagésimo cuarto deberán adoptarse con el voto favorable de a lo menos el sesenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Los acuerdos que modifiquen el presente reglamento alterando los porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. Asimismo, las asambleas en que se adopten los acuerdos referidos en las letras a), b), c), d), e), f) y g) deberán celebrarse ante notario, quien deberá certificar el acta respectiva, dejando constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Salvo cuando la ley o el presente Reglamento establezcan algo distinto, el valor del voto de cada copropietario en las Asambleas o para los acuerdos en que se requiera su aprobación será equivalente al porcentaje que le corresponda según la tabla de prorrateo de que trata el artículo noveno. Si por falta de quórum, no pudiera realizarse



la Asamblea, el Comité de Administración podrá recurrir ante el Juez competente para que adopte las medidas necesarias para el correcto funcionamiento del edificio. Artículo Quincuagésimo Octavo: En las Asambleas se considerará que el universo de votación equivale a una asistencia total, y el voto de cada copropietario valdrá sobre dicho universo el mismo porcentaje que corresponda a sus bienes de propiedad exclusiva sobre los bienes comunes del edificio, en conformidad al artículo noveno. Artículo Quincuagésimo Noveno: De los acuerdos adoptados en cada Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas serán firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o bien, por los copropietarios que la asamblea designe, y quedará bajo custodia del Presidente de dicho Comité. Artículo Sexagésimo: Sin perjuicio de que se acuerde particularmente algo distinto, las materias señaladas en las letras a), salvo en cuanto altere los derechos en el condominio, g), h), i), y j) del artículo quincuagésimo cuarto, podrán ser objeto de consulta previa a los copropietarios, la que se hará en forma escrita en una circular firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador, que contendrá el acuerdo propuesto y a la que se adjuntarán los antecedentes necesarios para su acertada comprensión. Esta circular será puesta en conocimiento de cada copropietario de la misma forma y en los mismos plazos señalados en el artículo quincuagésimo quinto. La proposición contenida en esta consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de



los derechos en el condominio. El acuerdo adoptado según el procedimiento anterior deberá reducirse a escritura pública por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, y deberán, además, protocolizarse todos los antecedentes que respalden dicho acuerdo, dejando constancia de la escritura pública antes señalada. En caso de ser rechazada una consulta, ella no podrá reiterarse sino después de seis meses contados desde la fecha de la respectiva circular. Artículo Sexagésimo Primero: La asamblea que apruebe la administración conjunta de este condominio con otro colindante o ubicado en la misma manzana o en una manzana contigua, deberá facultar al Presidente del Comité de Administración para suscribir los convenios pertinentes y deberá, además, señalarle las condiciones generales para la celebración de dichos convenios. El acuerdo anterior deberá reducirse a escritura pública, y los convenios que se celebren deberán constar de esa misma solemnidad. Artículo Sexagésimo Segundo: La Asamblea de Copropietarios, en su primera sesión y en las restantes oportunidades en que corresponda hacerlo, deberá designar un **Comité de Administración** compuesto por tres miembros titulares y tres suplentes, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el período que les fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años contados desde la fecha de la Asamblea que los designó, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, y sus cargos no serán remunerados. La designación por la Asamblea de los miembros



del Comité de Administración se hará mediante elección en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares aquellas personas que obtengan las tres primeras mayorías y como suplentes, los que les sigan en votación. Si dos personas obtuvieren la misma votación, se dirimirá por sorteo efectuado por quien presida la asamblea. Los suplentes reemplazarán a los titulares, siguiendo el orden de sus votaciones, en caso que éstos cesen en sus cargos por cualquier causa. En caso de ausencia temporal se usará el mismo orden anterior. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración las personas naturales propietarias de unidades del condominio, los presidentes, gerentes o administradores de las personas jurídicas propietarias de dichos inmuebles o los apoderados designados por unas y otras con ese preciso objeto. No obstante, estos últimos cesarán en sus cargos si pierden la calidad que los hubiere habilitado para ser designados. Igualmente, cesarán en sus cargos aquellas personas naturales o aquellos representantes de personas jurídicas que hubieren transferido el inmueble respectivo. Cesarán también en sus cargos aquellos miembros que renuncien a su calidad de tales y aquellos que falten sin causa justificada, calificada por el Comité de Administración, a tres sesiones consecutivas. El Comité será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, por el propio Comité de Administración en la primera sesión que celebre. En igual forma deberá procederse en caso que el Presidente cese en su calidad de miembro del Comité de Administración por cualquier causa. En caso de cesar en el cargo alguno de los miembros titulares



suplentes, deberá designarse a su reemplazante en la más próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se celebre, procediendo entre tanto el Comité de Administración a nombrar a dichos reemplazantes, en calidad de suplentes, hasta la celebración de la siguiente asamblea. Los miembros así designados durarán en sus cargos por el tiempo que le faltare a quien hubieran reemplazado para completar su período. De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia de un acta, la que será firmada por todos los asistentes. Para reunirse válidamente el Comité de Administración, deberán asistir a lo menos dos miembros, ya sean titulares o suplentes, y sus acuerdos se adoptarán por mayoría de los asistentes. Artículo Sexagésimo Tercero: Al Comité de Administración le corresponderá especialmente supervigilar que los copropietarios, el Administrador y el personal auxiliar del edificio cumplan con la Ley, con este Reglamento y con los acuerdos de la Asamblea. Corresponde también al Comité de Administración citar a la Asamblea en las oportunidades correspondientes, y ejercer todas las demás facultades que le reconoce este Reglamento. Entre otras, corresponderá especialmente al Comité de Administración ejercer las siguientes facultades: a) Dictar los reglamentos especiales y las normas que faciliten el orden y la buena administración del condominio, así como las relativas a la forma en que deberán usarse y gozarse los bienes comunes y los demás bienes a que la comunidad tenga acceso por cualquier motivo; b) Evaluar el fundamento, la oportunidad y la conveniencia de los actos de administración o de conservación urgentes que el administrador hubiere efectuado sin autorización previa del Comité, en conformidad al artículo



cuadragésimo séptimo; c) Autorizar previamente al administrador para que requiera a la empresa respectiva la suspensión del servicio eléctrico de las unidades cuyos propietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes; d) Aprobar el presupuesto estimativo de gastos comunes por períodos anticipados, elaborado por el administrador; e) Autorizar al administrador para que haga uso de una cantidad determinada de los dineros contenidos en el fondo común de reserva establecido en el artículo cuadragésimo sexto, o para que invierta dichos fondos en instrumentos financieros de renta fija; f) Fijar un plazo para que el copropietario negligente efectúe la reparación de los desperfectos que puedan producir daño a otras unidades o a bienes de dominio común, en conformidad a los artículos vigésimo primero y trigésimo primero; g) Establecer, previamente a los hechos que las motiven, multas en contra de quienes incumplan alguna de las obligaciones contenidas en el presente reglamento, las que, en cualquier caso, deberán fundarse en criterios racionales y justos, y haber sido puestas en conocimiento de los copropietarios con anterioridad a los hechos que autoricen su aplicación; h) Solicitar al administrador que rinda cuenta documentada de cualquier acto de su administración; i) Elaborar un plan de emergencias para casos de siniestros tales como incendios, terremotos, inundaciones, filtraciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o eventos de riesgo para la seguridad o conservación del condominio, con especificación de las medidas a tomar antes, durante y después de su ocurrencia; darle la adecuada publicidad y supervigilar su correcta



implementación y cumplimiento. El Comité deberá someter este plan a la aprobación de asamblea extraordinaria dentro de los tres meses siguientes a su dictación o modificación; y j) Las demás que establezcan la ley o el presente Reglamento.

Artículo Sexagésimo Cuarto: El Administrador del Condominio o, simplemente, el Administrador, será una persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, que realizará las tareas, asumirá las responsabilidades y ejercerá las atribuciones que establece la Ley y este Reglamento. El administrador durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, la que podrá removerlo de sus funciones en cualquier tiempo y sin necesidad de expresión de causa.

Artículo Sexagésimo Quinto: Cuando el Administrador sea una persona natural, deberá ser mayor de edad y capaz de administrar sus bienes, no estar procesado o haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva ni haber sido removido de un cargo similar por dolo o culpa. Si el Administrador es una persona jurídica, se exigirán para la sociedad los requisitos anteriores que les fueran aplicables, como asimismo se exigirá, respecto de todos sus administradores, gerentes o representantes, los mismos requisitos que se exigen del Administrador persona natural. En todo caso, antes de asumir su cargo, la asamblea podrá exigir al Administrador que rinda garantía suficiente de buen desempeño en el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley y el presente reglamento. **Artículo Sexagésimo Sexto:**

El Administrador del Edificio es subordinado del Comité de Administración y está obligado a cumplir con las instrucciones que éste le imparta. **Artículo Sexagésimo Séptimo:**



Corresponderá al administrador especialmente la ejecución de los actos ordinarios de administración y conservación de los bienes de dominio común; el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios de dominio común y la ejecución de todos los actos necesarios para la conservación de estos bienes y del Edificio mismo, como también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los copropietarios, y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias especialmente las contenidas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el presente Reglamento, y en especial, estará obligado a: a) Cuidar de la buena marcha del edificio, de sus servicios y del personal auxiliar; b) Determinar la contribución que cada uno de los copropietarios corresponda efectuar a los gastos comunes del condominio de acuerdo al presente Reglamento, despachar el aviso de cobro y cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos para la formación del fondo común de reserva; y requerir a la empresa pertinente, previa autorización del Comité de Administración, la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de dichos gastos; c) Llevar un cuaderno o archivo en que aparezcan todas las entradas y gastos de la comunidad y se guarden todos los comprobantes, recibos y facturas de respaldo; d) Llevar, en un libro especialmente destinado al efecto, acta de todo lo tratado en las Asambleas. Cada una de estas actas deberá ser firmada por el Presidente del Comité y por el propio Administrador; e) Contratar y operar una cuenta corriente bancaria con el fin



exclusivo de depositar en ella los ingresos de la comunidad y girar de ella los dineros que hagan falta para financiar sus gastos. Por acuerdo del Comité de Administración, podrá establecerse un sistema más estricto para firmar los cheques que se giren contra esta cuenta; f) Tener permanentemente a disposición de los copropietarios, para su consulta, el texto actualizado de este reglamento, de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria y de su Reglamento; g) Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados, teléfonos u otros datos de contacto; h) Contratar un seguro por riesgo de incendio de los bienes comunes; y contratar un seguro contra riesgo de incendios de alguna unidad de dominio exclusivo cuando alguno de los copropietarios no lo hubiere hecho por sí mismo; i) Velar por la observancia del presente reglamento y de las leyes que se encuentren vigentes; poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades que integran el condominio, sea por parte de los copropietarios o de terceros y, en general, precaver y dar curso a las acciones que correspondan ante cualquier trasgresión a las leyes y al presente reglamento que detecte. Asimismo, deberá denunciar la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al juez competente; j) Proponer al Comité de Administración medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y de sus familias, así como de sus bienes dentro del condominio. Especialmente, deberá adoptar las medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste, tales como vendedores

IVAN TAMARGO BARROS
NOTARIO PÚBLICO
51° NOTARIA, FONO: 2333215- 3330916
Avda. 11 de Septiembre N° 2635, Providencia
SANTIAGO DE CHILE



o prestadores de servicios; mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos para traslados o atención de enfermos accidentados, y del Cuerpo de Bomberos correspondiente a la localidad en que está ubicado el condominio; velar por la debida iluminación de los espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio; hacer cumplir y dar a conocer el plan de emergencias elaborado por el Comité; y enviar a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana al condominio una copia de dicho plan, conjuntamente con un plano indicado en la letra p de este artículo; k) Determinar, en conjunto con el Comité de Administración, la forma de funcionamiento de servicios del Edificio y el horario de entrada y salida del mismo. l) Fiscalizar el respeto de las horas de descanso nocturno; m) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, y las extraordinarias cuando lo haya facultado para ello expresamente la asamblea de copropietarios; n) Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que le fije la asamblea de copropietarios, cuando se lo solicite el Comité de Administración, y al término de su gestión; o) Ingresar, acompañado de uno de los miembros del Comité de Administración, a cualquier unidad, incluso forzando los ingresos si fuere necesario, cuando por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos que pudieren comprometer la seguridad o conservación del

FORZANDO
INGRESO A DEPTOS
BODEGAS



condominio, tanto respecto de los bienes de dominio exclusivo como de los de dominio común. De dicha actuación se deberá levantar un acta detallada, la que será firmada por quienes asistan a ella, cuya copia se dejará en la unidad a la que se haya ingresado y también en el libro de actas. Los gastos a que dé origen esta diligencia serán de cargo del responsable del desperfecto producido; p) Mantener debidamente archivados todos los documentos correspondientes al condominio, especialmente los relativos a títulos generales de propiedad, una copia del presente reglamento; pólizas de seguros; liquidaciones de sueldos; el plan de emergencias; un plano del condominio, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, de agua potable, alcantarillado y calefacción, y cualquier otra información que fuere necesaria para la correcta administración del condominio; q) Emplear la parte del fondo común de reserva que le autorice el Comité de Administración, para los fines que éste establezca, e invertir los fondos contenidos en él en instrumentos de renta fija, cuando así se lo indique el Comité; r) Velar por la seguridad y la expedición de las vías de acceso directo de los bienes de dominio exclusivo de cada propietario a los espacios de uso público o de dominio común destinados a la circulación; s) Cumplir todas las demás obligaciones que le impongan la Ley, su Reglamento, este estatuto o sus superiores jerárquicos; y t) Las demás que la ley o el presente Reglamento establezcan.

Artículo Sexagésimo Octavo: En caso de que sea necesario efectuar actos de administración o conservación extraordinarios urgentes, el administrador podrá realizarlos sin necesidad de obtener autorización del Comité de Administración, pero deberá poner todos los antecedentes a



disposición de éste para la evaluación de la procedencia de tales actos. Artículo Sexagésimo Noveno: En caso de que por cualquier motivo no hubiera un administrador designado, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, quien tendrá las facultades anteriores y las responsabilidades propias de dicho cargo. Artículo Septuagésimo: El Administrador estará obligado a rendir cuenta anual de su administración, debiendo citar a Asamblea para los efectos de la aprobación de su cuenta y además, cada vez que la solicite la Asamblea de copropietarios o el Comité de Administración y en su caso, al término de su gestión. Los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. En esa misma Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual. Artículo Septuagésimo Primero: Los recursos de la Administración se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro exclusiva de la comunidad, y se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. **TITULO OCTAVO: NORMAS GENERALES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO** Artículo Septuagésimo Segundo: Por el presente acto se constituye una servidumbre gratuita, perpetua e irrevocable respecto de todas las áreas comunes del Condominio como asimismo en las zonas, áreas o unidades de dominio privado ubicadas en los subterráneos del mismo, para el paso de las canalizaciones de instalaciones de servicios comunes, públicos o domiciliarios, sean de orden



sanitario, eléctrico, de telefonía y/o comunicaciones, de gas u otras, que fueren convenientes o necesarias para el uso de las unidades del Condominio o de la comunidad en su conjunto.

Artículo Septuagésimo Tercero: La infracción por parte de los ocupantes de alguna unidad, sean arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes a cualquier otro título, a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Administrador, previa autorización expresa del Comité de Vigilancia, demandará la terminación del arrendamiento o contrato en nombre y representación del dueño de la respectiva unidad, para cuyo efecto, la dictación de este Reglamento, importa el otorgamiento del correspondiente poder especial. **Artículo Septuagésimo**

Cuarto: Todas las infracciones a las obligaciones y prohibiciones antes señaladas, serán sancionadas en la forma establecida en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Sin perjuicio de las demás sanciones que contempla la Ley, el copropietario que no respete los derechos de los demás, que no cumpla con las obligaciones que le imponen este Reglamento, la Ley y los acuerdos de la Asamblea, o que incurra en alguna de las conductas prohibidas por este estatuto, será sancionado con una multa a beneficio de la comunidad cuyo monto no será inferior a media ni superior a cinco unidades tributarias mensuales, límite que subirá al doble en caso de reincidencia. La cuantía de la multa será fijada por el Comité de Administración de acuerdo al procedimiento que más adelante



se establece. Esta multa se aplicará sin perjuicio de las indemnizaciones que por tales contravenciones le correspondan al infractor. Sin perjuicio de lo anterior, la administración del condominio podrá comunicar a la comunidad, por medio de circulares, avisos u otros medios, los reclamos que se hayan efectuado en contra de cualquier ocupante de las unidades, por su infracción a lo dispuesto en este reglamento. Cuando el infractor sea un arrendatario o un ocupante no dueño, la multa será aplicada al propietario del departamento que aquél ocupe, sin perjuicio del derecho del Comité de ordenar al Administrador del Edificio que pida judicialmente el término del arrendamiento, en conformidad a las disposiciones legales aplicables. **Artículo Septuagésimo Quinto:** El cobro judicial de las multas aplicadas por el Comité de Administración será seguido por el Administrador del Edificio conforme a las reglas del procedimiento de policía local, según dispone el artículo treinta y tres de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria. **Artículo Septuagésimo Sexto:** Todas las multas que paguen los copropietarios serán agregadas por el Administrador al fondo común de reserva que establece el artículo cuadragésimo sexto, y en caso alguno podrá ser repartida entre los copropietarios no afectados o entre el personal del edificio. **Artículo Septuagésimo Séptimo:** Corresponderá al Comité de Administración resolver acerca de las denuncias que se presenten en contra de los copropietarios en conformidad a este Reglamento, y aplicar las sanciones que de ello resulten. Sin perjuicio de su facultad de actuar de oficio para castigar las infracciones que comentan los copropietarios, el Comité de Administración



admitirá a tramitación ninguna denuncia si ella no aparece suscrita por el administrador del edificio o por, a lo menos, uno de los copropietarios. Artículo Septuagésimo Octavo: El Comité de Administración ejercerá las facultades jurisdiccionales que le reconoce este estatuto como jurado y sin tener la obligación de sujetarse a otras ritualidades que las que a continuación se enumeran: a) Presentada la denuncia o adoptado el acuerdo de proceder de oficio, el Comité enviará una carta certificada al departamento que posea u ocupe el afectado, indicando la infracción que se le imputa y los hechos que la configuran. La misma comunicación deberá indicar si el procedimiento ha sido iniciado de oficio o a petición de parte y, en este último caso, quiénes sustentan la denuncia. b) En la misma carta de notificación el Comité otorgará al afectado un plazo no inferior a cinco ni superior a diez días -que se especificará en la misma carta- para que presente sus descargos por escrito. c) Presentados los descargos o vencido el término para hacerlo, y habiendo hechos controvertidos, se dará al afectado un plazo prudencial, que no será inferior a diez días, para que acredite la veracidad de sus afirmaciones. d) Dentro de los diez días que sigan al vencimiento del término probatorio señalado en la letra anterior, o al cumplimiento del trámite establecido en la letra b), si no hay hechos controvertidos que probar, el Comité deberá emitir una decisión fundada acerca del asunto sometido a su fallo. Esta sentencia deberá, además de resolver razonadamente el conflicto, especificar claramente cómo se inició el procedimiento, cuáles fueron las defensas del copropietario, cómo se dio cumplimiento a todos los trámites mínimos que establece esta cláusula, y cuáles fueron las razones por las



cuales se consideraron probados o no acreditados los hechos alegados por el afectado, por el o los denunciantes y por el propio Comité de Administración. e) La sentencia del Comité de Administración no será susceptible de recurso administrativo alguno. **Artículo Septuagésimo Noveno:** En conformidad a la ley, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y alguno de los órganos de administración que establece este reglamento, relativas a la administración del condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente o por un juez árbitro, designado por la asamblea de copropietarios o por el juez de letras de turno, si aquella no lo hubiere designado. En caso de que sea designado por la asamblea, ésta deberá encomendarle al árbitro la solución de todos los conflictos que afecten o puedan afectar a la comunidad. La asamblea podrá, en cualquier momento y sin expresión de causa, sustituir o remover al árbitro designado, con la sola limitación de que la revocación no afectará los recursos o actuaciones que se encuentren pendientes. **TITULO NOVENO: REFORMA DEL REGLAMENTO. Artículo Octogésimo:** Toda modificación a este Reglamento deberá ser acordada por la unanimidad del universo de votación, en una Asamblea convocada especialmente para ese efecto, el que deberá ser expresado en el respectivo aviso y en la carta del Administrador. A dicha Asamblea deberá asistir, además, un notario público competente que certifique el cumplimiento de las formalidades de convocatoria y la reunión del quórum especial aquí establecido. El acta de esta Asamblea deberá ser firmada por el mismo notario que asista a ella y por las personas que designe



la Asamblea, y deberá ser reducida a escritura pública y ser anotada al margen de la inscripción de este Reglamento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. **ARTICULOS TRANSITORIOS:**

Artículo Primero Transitorio: Se contrata provisoriamente y a contar del primero de diciembre de dos mil siete para la Administración del Condominio al señor Pascal Bouchet, cédula nacional de extranjería número catorce millones quinientos veintitrés mil doscientos noventa y tres guión siete y doña Marcia Amelia Gajardo Silva cédula nacional de identidad número nueve millones novecientos noventa y un mil seiscientos ocho guión siete, quienes podrán actuar por sí mismo o por intermedio de una sociedad destinada a esta actividad. Dicha designación durará hasta la celebración de la primera asamblea de copropietarios, sin perjuicio de la facultad de cualquiera de las partes de poner término anticipado al respectivo contrato, según se convenga en el mismo. Los administradores no estarán obligados a rendir fianza. Los administradores tendrán por sí o por medio de sus representantes las facultades indicadas en el presente reglamento y en la normativa vigente. **Artículo Segundo Transitorio:** Se fija la remuneración de la Administración provisoria en la suma bruta de ochocientos ochenta mil pesos mensuales, los que se reajustarán cada doce meses según la variación del Índice de Precios al Consumidor, incluidos los impuestos que correspondan. El primer pago corresponderá al mes de diciembre de dos mil siete, y el primer reajuste se aplicará en diciembre de dos mil ocho. Los pagos de los honorarios de la administración, se harán el último día hábil de cada mes. **Artículo Tercero Transitorio:** El primer



Comité de Administración estará compuesto por los señores Pablo Manterola Covarrubias, Andrés Carrasco Ramírez y José Pablo Carrasco Vera como miembros titulares, y por las señoras Shirley Booth Vallejos, Andrés Ciro Sánchez Giráldez y Pablo Gajardo Cortés como sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos hasta la celebración de la primera asamblea de copropietarios. **Artículo Cuarto Transitorio:** Se entenderá como arquitecto del condominio a don Carlos Aguirre Mandiola y a falta de éste, a quien el Comité de Administración designe. **Artículo Quinto Transitorio:** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo noveno de este Reglamento, tales proporciones quedan establecidas en un cuadro anexo, que los comparecientes firman en este mismo acto y que queda protocolizado con esta misma fecha al final de los registros del notario que autoriza, bajo el número cuatro mil dos, los que han sido determinados según el porcentaje que el avalúo de la respectiva unidad representa en la suma total de los avalúos de todas las unidades del condominio, según se establecen en la tabla de avalúos aprobada por el Servicio de Impuestos Internos. **Artículo Sexto Transitorio:** Una vez que Constructora e Inmobiliaria Alameda Lastarria S.A. enajene el setenta y cinco por ciento de los inmuebles que integran el condominio, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria para que se pronuncie sobre la renovación de su mandato como administrador y sobre la mantención, modificación o sustitución del presente reglamento. **Artículo Séptimo Transitorio:** Se deja constancia de la obligación de los copropietarios, del Comité de Administración y del



Administrador del condominio de su obligación de efectuar las mantenciones de los ascensores u otros equipos con que cuenta el condominio a través de los servicios técnicos autorizados por los fabricantes o proveedores de los mismos, con el objeto de evitar la pérdida de las garantías de que gozan. **Artículo Octavo Transitorio:** Se deja expresa constancia que la inmobiliaria estará obligada a efectuar el depósito inicial de garantía dentro de los tres meses siguientes a la recepción municipal de obras y de acuerdo a las necesidades de caja de la administración. A medida que se reciban los depósitos iniciales de garantía por parte de los futuros adquirentes de unidades del edificio, la administración del condominio devolverá a la inmobiliaria, debidamente reajustados en conformidad a la variación que experimente la unidad de fomento, o el índice que en el futuro la reemplace, los montos entregados por ella en depósito, según se establece más arriba en esta misma disposición. Asimismo, se deja establecido que la Inmobiliaria no estará obligada a concurrir de modo alguno al pago de ninguna obra adicional, gasto o mejora de cualquier tipo que la comunidad de copropietarios del edificio pretenda introducirle al mismo o a accesorios. **Artículo Noveno Transitorio:** En caso que en la Asamblea de Copropietarios o la Administración se debatiere sobre un posible cambio de la empresa que suministre gas, tal aprobación sólo podrá ser adoptada respecto de la totalidad de las unidades que conforman el Condominio, lo cual deberá en todo caso ser materia de una asamblea extraordinaria de copropietarios. Tal determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas, empresa que mantendrá



siempre la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuará prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero. **Artículo Décimo Transitorio:** La sociedad propietaria y otorgante del presente Reglamento, a través de cualquiera de sus representantes, quedará facultada para dictar, aclarar, complementar, adicionar, modificar o rectificar este Reglamento, extendiéndose esta facultad incluso a la dictación de un Reglamento en que se coordine con las disposiciones referentes a otras etapas del proyecto o a otros proyectos con los cuales se estime conveniente establecer una administración conjunta o normas que afecten a tales proyectos. Para todos los efectos legales, se entenderá que cada uno de los adquirentes de Unidades vendibles del Condominio confiere CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALAMEDA LASTARRIA S.A., en la persona de cualquiera de sus representantes, un mandato irrevocable para el ejercicio de las facultades contenidas en esta cláusula, la cual se entenderá parte integrante de todas y cada una de las escrituras de compraventa de dichas unidades vendibles. Este mandato se entenderá vigente mientras la Inmobiliaria vendedora mantenga en su dominio al menos el cincuenta por ciento de las unidades vendibles del Proyecto. **QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones a que haya lugar en el o los registros conservatorios que corresponda. Personerías. La personería de don JUAN IGNACIO VARAS CASTELLÓN y de don ANDRÉS



TOCORNAL VIAL en representación de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALAMEDA LASTARRIA S.A., consta del acta de la Primera sesión del directorio de la misma de fecha seis de enero de dos mil seis reducida a escritura pública de fecha once de enero de dos mil seis en la Notaría de esta ciudad de don Sergio Rodríguez Garcés. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Doy Fe. ✓

Juan Ignacio Varas Castellón

JUAN IGNACIO VARAS CASTELLÓN

p.p. Constructora e Inmobiliaria Alameda Lastarria S.A.

Andrés Tocornal Vial

ANDRÉS TOCORNAL VIAL

p.p. Constructora e Inmobiliaria Alameda Lastarria S.A.

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL Santiago

30 OCT 2001

- 58 -

