

RCU

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.

CONDOMINIO [REDACTED]

Comparece: don/doña [REDACTED], nacionalidad [REDACTED], estado civil [REDACTED], profesión [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED], en representación de la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número [REDACTED], ambas domiciliadas en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], de la comuna de [REDACTED], Región Metropolitana; la compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada y expone:

PRIMERO: INMUEBLE: La sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** es dueña de un inmueble que tiene su acceso por calle [REDACTED], de la comuna de [REDACTED], Región Metropolitana, que tiene los siguientes deslindes especiales:

AL NORTE, [REDACTED];
AL SUR, [REDACTED];
AL ORIENTE, [REDACTED], y
AL PONIENTE, [REDACTED].

Adquirió esta propiedad por tradición, según consta en la inscripción de fojas [REDACTED] número [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año [REDACTED], a la cual sirvió de título traslativo del dominio la escritura pública de compraventa celebrada con don [REDACTED], otorgada con fecha [REDACTED] en la notaría de Santiago de don [REDACTED].

SEGUNDO: PROYECTO: En el inmueble singularizado precedentemente, la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** encargó a la sociedad [REDACTED] la construcción del denominado "**CONDOMINIO [REDACTED]**", condominio tipo A, de acuerdo a lo establecido en el artículo dos de Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, compuesto por [REDACTED] pisos de departamentos y un nivel técnico sobre la cubierta, escaleras de evacuación, hall de ingreso, sistema de ascensores y todas las instalaciones ubicadas en el subterráneo que sirven para el funcionamiento exclusivo del edificio, tales como estanques de agua potable, sala de basura, salas de equipos de presurización de cajas de escala, entre otros; y estacionamientos y bodegas, según se indica en los planos del proyecto, el cual se acogerá a la normativa establecida en el D.F.L. número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

RCU

TERCERO: DISPOSICIONES GENERALES: Por el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el artículo veintinueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.**, propietaria del inmueble referido en las cláusulas precedentes, viene a establecer e instituir el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD que regirá las relaciones internas, los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos del **“CONDominio [REDACTED]”**. Asimismo, el presente reglamento tiene por objeto imponer las limitaciones que en su texto se expresan, dejar establecidas las unidades que integran el proyecto y los bienes de dominio común, señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes, las multas por incumplimiento de obligaciones, regular las normas de funcionamiento del condominio, establecer los órganos de administración, sus autoridades y facultades, establecer la asistencia necesaria para las sesiones de los órganos de administración y las mayorías que se requerirán para que se adopten los acuerdos y en general disponer de las normas de convivencia recíprocas de los usuarios de los inmuebles y para proveer el buen régimen interno del condominio. En este entendido el presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña o usuaria a cualquier título de los bienes particulares y comunes del condominio. Lo es también para los sucesores en el dominio y para cualquier persona a quien el propietario conceda el uso, el goce o que ocupe de cualquier forma espacios o recintos del **“CONDominio [REDACTED]”**. En caso que algún propietario haya hecho recaer las obligaciones que por este instrumento se les imponen a terceras personas, no lo libera de manera alguna de su cumplimiento y siempre permanecerá obligado a concurrir a los gastos de conservación y mantención del **“CONDominio [REDACTED]”** y al pago de los gastos comunes y demás servicios que correspondan. Asimismo, el hecho de que uno o más propietarios no hagan uso efectivo de un determinado bien ya sea propio, común o asignable en uso y goce o que su correspondiente departamento, bodega o estacionamiento permanezca desocupado por algún tiempo no exime al copropietario en ningún caso de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes de toda clase. Lo mismo sucederá con la concurrencia a los gastos o expensas extraordinarias que se hayan acordado y a los fondos que en este Reglamento de Copropiedad se establecen. En este sentido serán responsables solidariamente del pago de las multas, indemnizaciones, concurrencia a los fondos y gastos, comunes ordinarios o extraordinarios el infractor o usuario a cualquier título y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de repetición de este último.

CUARTO: Los copropietarios, usuarios, arrendatarios, u ocupantes a cualquier título de un mismo departamento, bodega o estacionamiento, serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de

RCU

sus preceptos podrá ser exigido, tal como se expresó en la cláusula Tercera, a cualquiera de ellos indistintamente. El propietario de alguno de los bienes del condominio, que ceda el uso o goce de los mismos a cualquier título gratuito u oneroso, deberá responder indistinta, indivisible y solidariamente con el respectivo ocupante, del cumplimiento de las obligaciones pecuniarias de cualquier origen que se devenguen con motivo de la obligación de este Reglamento. Los propietarios no podrán arrendar, ceder el uso o el goce a cualquier título de sus respectivos bienes en forma que contravenga el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios y subarrendatarios. Por la sola circunstancia de adquirir el dominio de algún bien del condominio y sin necesidad de declaración alguna, los propietarios y terceros adquirentes contraerán la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato que signifique la cesión del uso o el goce a un tercero, la obligación del mero tenedor u ocupante de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento.

QUINTO: NORMAS SUPLETORIAS: En aquello que no estuviere determinado en el presente Reglamento se aplicarán las normas de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial el dieciséis de diciembre del año mil novecientos noventa y siete y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas normas que se denominarán en adelante genéricamente "Preceptos Legales". Sin perjuicio de lo establecido por los preceptos legales y por lo que en este Reglamento se señala, la Asamblea de Copropietarios, podrá agregar un anexo de normas de régimen interno para el mejor funcionamiento de la comunidad.

SEXTO: DEFINICIONES: De conformidad con lo establecido en la Ley de Copropiedad inmobiliaria, cuando en el presente reglamento se haga referencia a alguno de los siguientes conceptos, deberá entenderse lo siguiente:

a) Condominio Tipo A: Es aquel terreno de dominio común en el cual existen construcciones divididas en unidades, sobre las cuales es posible constituir dominio exclusivo.

b) Unidades: Son aquellos inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. Esto comprende los departamentos, estacionamientos y bodegas enajenables. Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

SÉPTIMO: BIENES DE DOMINIO INDIVIDUAL, DE DOMINIO COMÚN Y ASIGNABLES: 1)

BIENES DE DOMINIO INDIVIDUAL Y COMÚN: A) Cada propietario será dueño de su departamento, bodega o estacionamiento y comunero o copropietario, con la limitación que más adelante se establece. Los **bienes comunes**, que serán aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del "**CONDOMINIO [REDACTED]**", tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable, de sistemas de comunicaciones, estanques,

RCU

ascensores, estacionamientos de visita, mobiliario de los bienes comunes, piscina, quincho para asados, áreas verdes, sala de uso múltiple, bicicletero y todos aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, circulaciones horizontales y verticales, terraza común, aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior y dependencias de servicios comunes destinadas al funcionamiento del personal del condominio. Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y esparcimiento comunes de todos los copropietarios son bienes comunes. En este sentido son bienes comunes aquellos señalados en el artículo segundo número tres de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. El derecho del propietario sobre los bienes comunes será inseparable del dominio, uso y goce del respectivo departamento, estacionamiento o bodega y de ningún modo podrán enajenar, transmitir, gravar, ceder ni dar en uso dichos bienes en forma separada de aquellos que se reputan comunes o viceversa. Los bienes comunes, podrán dejar de serlo y perder su condición de tales en los casos y condiciones que se señalan en el artículo catorce de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Respecto de bienes comunes tales como piscina, quinchos, sala de uso múltiple y otros, el Comité de Administración normará sus condiciones especiales de uso y eventualmente el cobro por el uso de alguno de ellos. Respecto de bienes comunes como los ascensores, el Comité de Administración dictará los respectivos reglamentos especiales de uso. Será de responsabilidad de la Administración efectuar en tiempo y forma las mantenciones periódicas que necesitan los equipos del condominio, para lo cual deberá llenar las respectivas bitácoras, que son el medio probatorio que acreditará que éstas efectivamente se han efectuado. Estas bitácoras son necesarias para exigir las respectivas garantías de los equipos del condominio. Para cumplir con esta obligación, la Administración se verá obligada a mantener contratado en forma permanente, un servicio de mantención de los ascensores con alguna empresa que preste dichos servicios. Será el Comité de Administración quien norme el uso del gimnasio, de la piscina, del espacio deportivo multiuso, de los quinchos, entre otros, donde se fijará su horario de funcionamiento y eventual cobro. El uso de los estacionamientos de visitas será normado por el Comité de Administración, pudiendo establecer multas por el uso de un copropietario o residente, las cuales no podrán exceder de cero coma cinco unidades de fomento por cada evento y se le podrán cobrar al copropietario autorizante o anfitrión. Se podrá restringir el ingreso de visitas e implementar cobros especiales en beneficio de la comunidad respecto de estos servicios. **B)** El derecho de cada propietario de un departamento, bodega o estacionamiento, sobre los bienes comunes es el indicado en el **ANEXO I** que se protocoliza con este instrumento y se entiende formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. La obligación por expensas y gastos comunes con la que debe concurrir cada propietario o titular de derechos de uso y goce exclusivo es la indicada en el **ANEXO I**, que se protocoliza con este instrumento y se entiende formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. **C)** Los siguientes estacionamientos y bodegas se deben

RCU

transferir en conjunto: a) Estacionamiento número [] y Bodega número []; y b) Estacionamiento número [] y Bodega número [].

2) BIENES ASIGNABLES EN USO Y GOCE EXCLUSIVO: Se deja constancia que hay superficies graficadas en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria, como asignables que son bienes de dominio común, pero de uso y goce exclusivo del titular, usuario o beneficiario que se determine por los actos o contratos que libremente acuerde “La Inmobiliaria”, en los cuales podrá pactar las cláusulas que estime convenientes y su modificación. Asimismo, existen bienes de dominio común, que son asignables en uso y goce exclusivo en virtud de lo establecido en el presente Reglamento, en los cuales se establecerá su uso y destino, como la contribución a los gastos comunes y que deberán ser cumplidos y respetados por todos los copropietarios del condominio. De acuerdo a lo anterior y por el presente Reglamento, se establece que las **bodegas comunes [] y []**, así como los **polígonos de uso y goce exclusivo [] y []**, graficados como tales en los Planos de Copropiedad, podrán asignarse al uso y goce exclusivo de los futuros adquirentes de unidades o departamentos del “**CONDOMINIO []**”. A su vez los titulares de estos derechos de uso y goce exclusivo podrán cederlos conforme a la ley. Los **polígonos de uso y goce exclusivo [] y []**, sólo podrán ser destinados a estacionamiento.

OCTAVO: Para los efectos de lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se determinan las siguientes normas: a) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es el indicado en la columna Derechos de Propiedad en el prorratio que se indica en el **ANEXO I** antes indicado, los que regirán de acuerdo a lo indicado en la cláusula SÉPTIMA, y en todo caso de acuerdo al avalúo fiscal según lo establece la Ley; b) Las obligaciones por expensas y gastos comunes y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación del “**CONDOMINIO []**” y el pago de los servicios y primas de seguros, etcétera, se hará en la misma proporción fijada en el prorratio que se indica en la columna Gastos Comunes del **ANEXO I**, los que regirán de acuerdo a lo indicado precedentemente. Se deja expresa constancia que para el cumplimiento de estas obligaciones y en pro de la justicia y equidad entre los copropietarios del condominio, se han incluido en el prorratio indicado para los gastos comunes, las **bodegas comunes que se asignan en uso y goce** y los **polígonos de uso y goce exclusivo** del condominio, de manera que los propietarios de estos derechos igualmente están obligados al pago de expensas, gastos comunes ordinarios y extraordinarios, relativos a la administración, mantenimiento y reparación del mismo, como al pago de servicios y otros gastos como primas de seguros. c) La proporción indicada en la letra a) anterior será considerada en todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes; d) El uso de los estacionamientos, tanto de uso y goce exclusivo como los vendibles o enajenables o “de dominio”, se sujetará a las siguientes reglas: **Uno)** Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de uno o más estacionamientos contiguos cuyo espacio conjunto o superficie conjunta permita estacionar tres o cuatro vehículos en lugar de dos, o dos vehículos en lugar de uno, lo podrán hacer, en la

RCU

medida en que se ciñan a la señalización del condominio y no afecten o interrumpan el espacio reservado para el uso común o el espacio de otras unidades del condominio.

Dos) Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de un estacionamiento, adyacente a polígonos que le hayan sido debidamente asignados por escritura pública y cuyo espacio conjunto o superficie conjunta permita estacionar dos vehículos en lugar de uno, lo podrán hacer, en la medida en que no afecten o interrumpan el espacio reservado para el uso común o el espacio de otras unidades del condominio.

NOVENO: Los propietarios podrán hacer cada uno de ellos, en sus respectivos inmuebles, las modificaciones o transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el destino o giro de los mismos ni afectar en forma alguna la estructura de los bienes que componen el respectivo edificio y sin comprometer la seguridad, solidez, integridad estructural, estética y salubridad del mismo o el funcionamiento general de las instalaciones. Tampoco podrán exceder las capacidades de los departamentos en cuanto a medidas y peso, sobre todo de las losas de los pisos, las que tampoco se podrán perforar, ni podrán alterar los espacios comunes, especialmente los muros exteriores, las ventanas y demás elementos de las fachadas, ni los muros soportantes o colindantes, ni aumentar el número de roles establecidos. **Para evitar roturas de cañerías y ductos de agua**, no se podrá perforar el muro tras la ducha de los baños ni, hasta una altura de un metro veinte centímetros, las paredes de las cocinas y baños de los departamentos. Las habilitaciones, transformaciones o modificaciones de los departamentos deberán efectuarse previa autorización de la Administración del “**CONDOMINIO** [REDACTED]” quien señalará las normas y precauciones que deberán adoptarse para evitar daños y los horarios en que podrán realizarse, siendo los copropietarios u ocupantes que hayan efectuado la habilitación, transformación o modificación, responsables de cualquier perjuicio o inconveniente que pudiere derivarse del incumplimiento de estas normas e instrucciones o de lo establecido en el presente artículo. Todos los materiales que se empleen en las transformaciones, remodelaciones y habilitaciones de los departamentos, deberán cumplir con la normativa vigente en materia de incombustibilidad e insonoridad, sin que puedan usarse materiales prohibidos. A efectos de mantener una uniformidad en las fachadas cada propietario deberá colocar velos, o **cortinas de color blanco o del tipo “Black Out”**, antes de la colocación de cortinas de colores. Esta obligación es para que desde el exterior haya una uniformidad respecto del color de las cortinas, en este caso blanco. En el interior el propietario podrá usar el diseño y color que desee. Queda prohibido modificar elementos estructurales, demoler shafts, interrumpir instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado y otros, salvo autorización expresa del profesional proyectista correspondiente del condominio o de la Inmobiliaria y del Comité de Administración. Está asimismo prohibido construir estructuras para cerrar las terrazas o colocar cortinas sólidas o del tipo “Hanga Roa”. Excepcionalmente se podrán hacer estos cierres o ampliaciones con la autorización de los arquitectos de la Inmobiliaria y en su defecto por el Comité de Administración, quienes visarán el proyecto previamente,

RCU

conforme a criterios que permitan evitar alteraciones y dar uniformidad a la fachada. No se podrá exceder el peso de la carga de diseño de los edificios sin que, previo informe de los calculistas estructurales del condominio o de un calculista autorizado por la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** se hagan los refuerzos necesarios; en caso que no se cumpla con este trámite ni la Constructora ni la Inmobiliaria serán responsables de los perjuicios que puedan producirse y el infractor incurrirá en las multas correspondientes además de las responsabilidades por el pago de las indemnizaciones que procedan. En los casos de cargas puntuales, tales como archivos, cajas de fondo, bibliotecas, maquinarias y equipos pesados en departamentos y bodegas, deberán ser consultados por la Administración a los calculistas estructurales del condominio o a la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.**, quienes podrán imponer condiciones especiales o refuerzos en las losas a su arbitrio, que deberán implementar a su costa los copropietarios interesados.

DÉCIMO: PROHIBICIONES: Cada propietario u ocupante, a cualquier título, deberá usar su departamento, estacionamiento, bodega, o polígono de uso y goce en forma correcta, ordenada y tranquila teniendo en cuenta que el destino principal del “**CONDOMINIO [REDACTED]**” es habitacional. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometan la seguridad, solidez, estética, integridad estructural y salubridad del condominio. Tampoco podrá darlos en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria mala conducta. Por consiguiente, **queda estrictamente prohibido:** **a)** Destinar los departamentos, bodegas o estacionamientos al funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, casas de pensión y hospedaje, centros de apuestas, cantinas, casinos, clubes o centros de baile, cabaret y afines; pompas fúnebres y comercio en general; **b)** Guardar en los departamentos, bodegas o estacionamientos, aunque sea en forma transitoria, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivas y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás propietarios u ocupantes del condominio; igualmente se prohíbe el transporte y almacenaje de materiales peligrosos y el uso de gas licuado o natural en balones o parafina para estufas en los departamentos, bodegas o estacionamientos; **c)** Transitar en los recintos de circulación del condominio en vehículos rodantes, salvo sillas de ruedas de minusválidos y coches de párvulos, provistos de ruedas apropiadas que no dañen los pavimentos de halls y salvo la circulación de automóviles, en las vías de circulación internas del primer piso y subterráneos; **d)** Instalar cualquier elemento adicional en la techumbre o terraza, sin el correspondiente estudio de factibilidad, el que debe contar con la autorización de la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.**; **e)** Colocar bajadas de cables de antenas o antenas de radio y televisión u otras por las fachadas de los edificios, que no hayan sido consultadas en el proyecto original, como tampoco antenas de Televisión Satelital o análogas que sobrepasen las terrazas o la fachada del Edificio; **f)** Colocar persianas exteriores, lonas o

RCU

materiales plásticos y similares en las fachadas; **g)** Instalar caños o artefactos de climatización en las ventanas, que no estén contemplados en el proyecto específico del condominio; **h)** Ingresar a la sala de bombas de agua potable, sala de basura, sala de filtro de piscina, sala de presurización de escaleras, closets eléctricos y de corrientes débiles, generador eléctrico, sala de máquinas de ascensores, sala de calderas y cubiertas del edificio. Sólo la Administración, personas autorizadas, personal especializado, también debidamente autorizado, estará facultado para ingresar a los recintos y zonas antes señalados, debiendo la administración velar por que se cumpla con las normas de seguridad. De igual modo, el uso y el acceso a la operación de sistemas de instalaciones en Shafts o espacios comunes, sólo estará permitido a personal especializado, debidamente autorizado por la Administración, debiendo estar reglamentado su uso y aprobar toda instalación futura. Sin perjuicio de lo anterior, se faculta a la Administración para ingresar a los departamentos o bodegas de cualquiera de los pisos con el objeto de efectuar las mantenciones y reparaciones de las instalaciones contenidas en shafts, ductos y otros, previo acuerdo con el respectivo propietario. No obstante lo anterior, si se viere comprometida la seguridad o conservación del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”, sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gases u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo, acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de Actas del Comité de Administración y dejando copia de ella al interior de la Unidad. Los gastos que se originen serán de cargo de los responsables del desperfecto; **i)** Utilizar la red seca, que es de uso exclusivo de bomberos. La red húmeda sólo se operará en caso de emergencia, siguiendo las indicaciones de la Administración; **j)** Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del condominio; **k)** Ocupar con muebles u otros objetos los halls, vestíbulos, corredores, escaleras y otros espacios comunes, que no se hayan asignado en uso y goce exclusivo, molestar o impedir el libre paso o acceso a ellos, o usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios; las escaleras deberán ser usadas sólo para los fines que han sido proyectadas, debiendo estar permanentemente libres para circulación. No se permitirá el almacenamiento de ningún material en ellas; **l)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, incombustibilidad, solidez, belleza, integridad estructural o salubridad del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”; **m)** Colocar en las fachadas, puertas, pasillos o en los espacios comunes del condominio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo o la señalética dispuesta, salvo los autorizados en el proyecto primitivo o los aceptados por el Comité de Administración. Igualmente, queda prohibido estampar, pegar o colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en las ventanas, interiores o exteriores, o hacer uso de ellos frente al exterior del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”, en sus fachadas,

RCU

pasillos y recintos comunes, o instalar propaganda o cualquier otro elemento. No obstante lo anterior, “**la inmobiliaria**” queda desde ya autorizada y hasta que haya vendido la totalidad de los departamentos y unidades del condominio a colocar publicidad en las terrazas, techumbres y fachadas; **n)** Estacionar vehículos frente a los accesos del condominio o en espacios de circulación, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás propietarios y ocupantes; asimismo, está prohibido el uso de los estacionamientos de visita por parte de los copropietarios u ocupantes a cualquier título de los departamentos. La administración estará facultada para imponer y fijar multas a quienes ocupen indebidamente estacionamientos, inicialmente se establece una multa de una unidades de fomento por evento; **ñ)** Lavar los basureros del condominio en el subterráneo, como asimismo votar cualquier sustancia que no sea agua en los drenajes; **o)** Modificar el destino de los estacionamientos. Queda prohibido almacenar cajas, materiales o similares en los estacionamientos, aún en forma provisional; **p)** Cerrar los estacionamientos del condominio por cualquier forma o medio de manera tal que se cambie su destino natural, y techar los estacionamientos del primer piso. Tampoco se permitirá el ingreso de camiones ni de vehículos con exceso de carga por sobre las tres toneladas. La velocidad máxima de ingreso y circulación interior en los estacionamientos, será de quince kilómetros por hora; **q)** Tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos; **r)** La entrada peatonal por rampas de automóviles; **s)** Cambiar la señalética de las puertas de acceso a escalas, de seguridad o tránsito del condominio, o en general, alterar la señalética de arquitectura del condominio, salvo expresa autorización de la Administración del mismo, por razones de interés general de la comunidad; **t)** Fumar o beber alcohol, en los ascensores y en los espacios comunes interiores, hall de acceso y estacionamientos o durante las faenas de remodelación de departamentos; **u)** El ingreso al condominio de vendedores ambulantes; **v)** El ingreso a espacios comunes de sustancias malolientes; **w)** Instalar divisiones interiores que afecten seriamente la estética exterior de los edificios del “**CONDOMINIO** XXXXXXXXXX”. Del mismo modo, todo panel interior de los edificios deberá contar con la altura y densidad suficiente para un adecuado aislamiento acústico y de seguridad ante incendios. La Administración deberá además señalar los horarios en que pueden realizarse las obras y adoptar las medidas para evitar daños. Los copropietarios serán responsables de todo daño o perjuicio ocasionado a los demás copropietarios o a los edificios, derivados de dichas obras o de la infracción a las normas e instrucciones de la administración o de este reglamento; **x)** El uso de parafina y de gas licuado en balones para la calefacción y de cualquier artefacto que produzca llama y combustión para la calefacción, salvo las excepciones que este mismo reglamento contemple. Se prohíbe mantener al interior de los departamentos, bodegas o estacionamientos, balones de gas u otros materiales que puedan explotar; **y)** En general, se prohíbe mantener animales o mascotas que por su peligrosidad u otro motivo sean molestos para cualquier habitante del condominio. Se permiten perros guía para personas discapacitadas apropiadamente adiestrados y pequeños animales

RCU

como peces y aves menores que no sean ruidosas, conejos y hámsteres que estén principalmente en jaulas, los que en todo caso se deberán mantener permanentemente al interior de las paredes perimetrales de los departamentos o en las áreas de uso exclusivo de cada propietario. El incumplimiento se sancionará con multa de una Unidad de Fomento, la que podrá ser aumentada por el Comité de Administración. La prohibición establecida en esta letra podrá ser modificada por el Comité de Administración; **z)** Instalar en las terrazas elementos fijos o anclados a la estructura del edificio o piscinas de cualquier tipo.

DÉCIMO PRIMERO: NORMAS COMPLEMENTARIAS: Conjuntamente con lo señalado precedentemente, los copropietarios, arrendatarios y usuarios de unidades del condominio deberán observarse las siguientes normas: **Uno)** El sentido del tránsito dispuesto para vehículos en los estacionamientos deberá ser acatado en su señalización; **Dos)** El tránsito de vehículos en los subterráneos deberá hacerse cuidadosamente, con las luces encendidas y respetando las señalizaciones; **Tres)** El horario y control del alumbrado exterior y de los espacios comunes del “**CONDOMINIO**”, es de exclusiva responsabilidad de la Administración. Los propietarios y ocupantes deberán colaborar en su mantención; **Cuatro)** La extracción de basuras será hecha por la Administración en los horarios que ésta fije. Queda prohibido arrojar por los ductos de basura, objetos inflamables, cigarrillos encendidos, escombros, bolsas con polvo de aspiradoras mal cerradas y objetos de metal o vidrio en general o desechos orgánicos de cualquier clase; **Cinco)** Los shafts de ventilación y ductos de servicios e instalaciones sólo serán usados para los fines a que estén naturalmente destinados y no podrán hacerse conexiones a ellos de ningún tipo, diferentes a su propia naturaleza; **Seis)** Todas las jardineras o jardines de áreas interiores serán cuidados por la Administración, ya que son bienes comunes, su riego y mantención estarán a cargo de la Administración; **Siete)** El aseo de todos los espacios comunes, incluyendo la limpieza exterior de fachadas y los estacionamientos, será de responsabilidad de la Administración, con cargo a gastos comunes y deberá efectuarse con la frecuencia que ésta indique; **Ocho)** La Administración será responsable de reparar los bienes comunes, cargando el costo al copropietario que los hubiere dañado, si fuera el caso; **Nueve)** Los ascensores están destinados fundamentalmente al transporte de pasajeros. El transporte de materiales y mudanzas u otro tipo de carga, será hecho solamente en los horarios que fije la Administración, tomando quien haya solicitado dicha autorización todas las precauciones del caso a fin de no dañar las escalas y ascensores y también deberá proteger el suelo del hall de acceso a los pisos; **Diez)** Respecto de todo bien u objeto que entre o salga del condominio, la Administración podrá exigir su declaración, siendo su transporte de responsabilidad del respectivo copropietario; **Once)** En caso de extravío de las llaves de acceso o controles de puertas de los espacios o bienes comunes los copropietarios deberán dar aviso de inmediato a la Administración para que se adopten las medidas correspondientes, mientras no medie el aviso el copropietario responsable de la pérdida o extravío responderá de los perjuicios que esta negligencia cause a la

RCU

comunidad; **Doce**) Cada propietario u ocupante deberá tomar las precauciones necesarias con las especies almacenadas en las bodegas por la eventual presencia de humedad por encontrarse en un subterráneo; **Trece**) Los elementos decorativos que se instalen en las terrazas no deben ser visibles desde la vereda del edificio; **Catorce**) El transporte de los alimentos preparados o solicitados a domicilio, deberá efectuarse en carros o recipientes herméticos, de manera que no despidan olores y no causen otro tipo de molestias al resto de los ocupantes del condominio. La infracción a cualquiera de estas disposiciones o a las establecidas en el número DÉCIMO anterior, facultará a la Administración del Condominio a cobrar **multas de entre una a cinco Unidades de Fomento**, por evento, a menos que este reglamento haya establecido alguna sanción especial. Se deja constancia que las prohibiciones contenidas en la presente cláusula se enmarcan dentro del uso cotidiano individual que cada propietario debe darle a las unidades y espacios comunes del condominio, es decir, al uso correcto, ordenado, tranquilo, ceñido a las buenas costumbres y que no perturbe, tal como se señaló anteriormente, la tranquilidad de los demás propietarios, así como la seguridad, solidez, estética, integridad estructural y salubridad del condominio.

DÉCIMO SEGUNDO: GASTOS COMUNES: Se reputan gastos y expensas comunes, entre otros, los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes. Se entenderá por expensas o gastos comunes ordinarios: **De administración:** correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador y los de previsión que procedan; **De mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo de los edificios, limpieza y reparación de las fachadas, ascensores, equipos de seguridad, bombas de agua y otros análogos, como así mismo los costos por la aplicación de un nuevo sello a los pavimentos asfálticos, tratamiento que deberá ser hecho oportunamente de acuerdo a las necesidades del mismo; **De reparación:** Los que se irroguen en forma extraordinaria para arreglar desperfectos o deterioros de los bienes comunes o para reemplazar una pieza o artefacto de éstos; **De uso o consumo:** Los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, iluminación exterior de los edificios u otros de similar naturaleza. **Gastos Comunes Extraordinarios:** Los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

DÉCIMO TERCERO: Los gastos comunes de todo tipo son de cargo de los copropietarios y les serán siempre exigibles a cada uno de ellos, de acuerdo a lo señalado en la cláusula OCTAVA y en el **ANEXO I**. La obligación de pago del propietario por gastos o expensas comunes seguirá siempre al dominio del departamento, estacionamiento, bodega o polígono de uso y goce exclusivo y deberán responder de estos los causahabientes o segundos adquirentes a cualquier título, aún en lo relativo a expensas o gastos devengados antes de su adquisición. El crédito correlativo gozará de un

RCU

privilegio de cuarta clase que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. La acción real para perseguir el pago de las expensas o gastos comunes insolutos se entenderá subsistir, sin perjuicio de la acción personal contra el deudor copropietario que haya causado la deuda, aunque haya dejado de ser propietario del departamento, estacionamiento o bodega y sin perjuicio, además, del derecho de reembolso del nuevo titular del departamento, estacionamiento o bodega, contra su antecesor por lo que haya debido pagar por expensas o gastos comunes que gravan el mismo inmueble.

DÉCIMO CUARTO: Los abonos que los arrendatarios u ocupantes de las unidades del condominio efectúen a la administración por concepto de expensas o gastos comunes, se entenderán hechos por cuenta y en representación de los respectivos copropietarios. Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador del condominio cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente.

DÉCIMO QUINTO: Los gastos comunes se pagarán por mes vencido y cada propietario deberá pagar la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, deberá pagarse ésta con un interés igual al interés máximo convencional, que se devengará desde el día de la mora o retardo hasta el efectivo pago. Este interés se liquidará por el Administrador y se pagará conjuntamente con la obligación principal. Si la mora excediere de treinta días, deberá pagar, además, una multa del **cinco por ciento** del total de lo adeudado por cada mes de atraso, la Asamblea o el Comité de Administración podrán variar estos montos o imponer otras multas. La copia del Acta de la Asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador en que se acuerden gastos comunes tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada, las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaron durante la tramitación del juicio y las costas del mismo.

DÉCIMO SEXTO: La determinación y distribución de los gastos o expensas comunes se efectuará de conformidad con las normas de este Reglamento y las que señalen la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, sin perjuicio de las facultades de control que correspondan a la autoridad pública y serán prorrateados y cobrados por el Administrador del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”. El Administrador deberá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para la facilidad de su cobro mensual oportuno, al final de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por la Asamblea de Copropietarios o por el Comité de Administración. El Administrador deberá, además, mantener un fondo común de reserva, para atender las reparaciones de los bienes comunes, expensas o gastos

RCU

comunes urgentes o imprevistos. Deberá el Administrador adoptar medidas para impedir, en lo posible, la desvalorización de dicho fondo, pero sin perjudicar su disponibilidad. Este fondo se formará según lo indicado en el artículo TRIGÉSIMO CUARTO y se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes, con el porcentaje de recargo que la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, en subsidio, estime prudente regular sobre el monto de las expensas o gastos comunes y con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los Copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro, o se invertirán en instrumentos financieros de renta fija que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité General de Administración.

DÉCIMO SÉPTIMO: La sociedad INMOBILIARIA [REDACTED] S.A. deja constancia que para el funcionamiento del "CONDominio [REDACTED]", se han suscrito contratos con las siguientes empresas:

Uno) [REDACTED]

Dos) [REDACTED]

Tres) [REDACTED]

Cuatro) [REDACTED]

Cinco) [REDACTED]

El Comité de Administración podrá acordar la renovación de estos contratos o su terminación, en conformidad a lo pactado en cada uno de ellos.

DÉCIMO OCTAVO: DEL ADMINISTRADOR: El "CONDominio [REDACTED]", será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designen los copropietarios, por acuerdo tomado según lo establecido en el artículo veintidós de la ley de copropiedad inmobiliaria. El Administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediera a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento, por acuerdo tomado de la misma forma utilizada para su designación. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración por causa justificada, podrá suspender de sus funciones al Administrador, nombrando provisoriamente un suplente, el cual se mantendrá en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios designe al nuevo Administrador.

DÉCIMO NOVENO: Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la ejecución de los actos urgentes de administración y de conservación y de los acuerdos de la Asamblea o el Comité de Administración, en su caso; recaudará de los copropietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes; velará por la observancia de las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y del presente Reglamento de Copropiedad; representará en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios con las facultades del inciso primero del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; asegurará el

RCU

“**CONDOMINIO** [REDACTED]” contra todo riesgo de incendio y terremoto y los seguros que en conformidad al artículo treinta y seis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria debe tomar, liberando de la obligación de pago a los propietarios que por su propia cuenta los hayan contratado para sus bienes inmuebles. Sin perjuicio de ello estos copropietarios quedan igualmente obligados al pago de seguro de incendio y terremoto por sus derechos de dominio en los bienes comunes del condominio. Podrá tomar seguros contra otros siniestros, previa aprobación del Comité de Administración; podrá pedir al Juez competente que aplique al copropietario y ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que le impone la ley en el uso de su departamento, bodega, estacionamiento o locales comerciales, los apremios y sanciones que la misma ley establece. Queda autorizada la Administración para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, de conformidad con lo establecido en el artículo Quinto de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación descrita precedentemente. Esta medida será sin perjuicio del cobro judicial conforme al Artículo vigésimo quinto de este Reglamento.

VIGÉSIMO: Corresponderá al Administrador el manejo financiero y administrativo de la Comunidad, debiendo adoptar todas las medidas de orden económico que estime conveniente, con aprobación del respectivo Comité de Administración en cuanto a sus criterios generales. Asimismo, fijará las prioridades de inversiones y reparaciones por ejecutar y organizará la administración con amplias facultades. Es obligación primordial del Administrador velar por el buen nivel estético y de calidad del condominio, para lo cual deberá mantenerlo en óptimas condiciones de cuidado, seguridad, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y especialmente lograr el funcionamiento completo, seguro y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. En general, tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. El Administrador, en el ejercicio de sus funciones, deberá observar las siguientes normas mínimas de buena operación: **a)** Llevar un Libro de Actas de las reuniones de las Asambleas de Copropietario; y **b)** Llevar un libro, cuaderno o archivo de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de los documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del presente Reglamento de Copropiedad y una nómina al día de copropietarios y arrendatarios u ocupantes de las unidades con sus domicilios registrados para efectos de notificaciones. **En el ejercicio de sus facultades el administrador podrá:** contratar, abrir, y cerrar cuentas corrientes bancarias y comerciales, de depósito, de crédito o de ahorro, a la vista o a plazo, de crédito y especiales con bancos,

RCU

instituciones públicas y privadas, a nombre de la comunidad; compenetrarse de su movimiento; solicitar, aceptar, rechazar o reconocer saldos; realizar toda clase de depósitos bancarios, simples o en cuenta corriente, para boletas bancarias, de garantía o de cualquier otro; adquirir y retirar talonarios de cheque y cheques sueltos; efectuar depósitos y suspenderlos; dar aviso de no pago de cheques y retirar y revocar tales avisos; protestar cheques, retirar cheques protestados y cancelar y endosar depósitos a plazo o a la vista. Sobre estas cuentas de la comunidad del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”, sólo podrán girar o autorizar cargos el Administrador en conjunto con un miembro del Comité de Administración o dos miembros cualesquiera del citado comité, salvo mandato escrito en contrario emitido por el Comité de Administración. El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en la Asamblea Ordinaria anual de Copropietarios y además cada vez que se lo soliciten la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración.

VIGÉSIMO PRIMERO: El nombramiento de Administrador, deberá constar en la respectiva acta de Asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma Acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, copia autorizada de la cual deberá mantenerse, asimismo, en el archivo de documentos a cargo del Administrador.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Para ser designado Administrador del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”, será preciso cumplir los siguientes requisitos: **a)** Ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes; **b)** No haber sido procesado, formalizado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva; **c)** No haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo; y **d)** Tener informes comerciales intachables. En todo caso, si la administración es ejercida por una persona jurídica, sus representantes legales deberán cumplir con los requisitos señalados en las letras anteriores.

VIGÉSIMO TERCERO: DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS: Todo lo concerniente a la administración, conservación, mejoramiento y con cualquier otro asunto atingente al condominio, será resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea o en su defecto, podrá utilizarse el trámite de consulta contemplado en el artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en todos aquellos casos que sea procedente. Esta consulta por escrito deberá hacerse acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos del “**CONDOMINIO** [REDACTED]”. Existirán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina

RCU

de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado sus domicilios se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en las respectivas unidades del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”.

VIGÉSIMO CUARTO: Las Asambleas Ordinarias tendrán lugar una vez al año, cualquier día hábil durante el primer cuatrimestre del año. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a tres cuartos de hora. La circunstancia de que el Administrador no proceda de este modo será causal de invalidez de la Asamblea. Corresponderá a esta Asamblea Anual Ordinaria nombrar Administrador o confirmar en su cargo al que se desempeñe como tal, oír y resolver sobre la cuenta documentada que el Administrador deberá presentar sobre su administración y conservación de los bienes comunes del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, o que estén dentro de la competencia de la Asamblea de Copropietarios. Si en primera citación no se reunieren un quórum de asistencia de copropietarios que representen a lo menos un sesenta por ciento de los derechos en el “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, establecidos en el prorratio de derechos de propiedad del **ANEXO I**, que se entienden formar parte de este reglamento, la Asamblea Anual Ordinaria se verificará en segunda citación con los copropietarios que asistan. En ambas citaciones los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes.

VIGÉSIMO QUINTO: Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas por el Comité de Administración a través de su Presidente o el Administrador en la forma establecida en las cláusulas precedentes, cuando lo estimen necesario y cuando lo soliciten copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos de propiedad establecidos en el presente Reglamento o en sus complementaciones. Si no fuere posible la citación por alguna de las formas anteriores, citará el Juez a solicitud de cualquier propietario. No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar Asambleas. En las Asambleas Extraordinarias sólo podrán tratarse materias expresamente señaladas en la citación, a menos que la unanimidad de los propietarios haya acordado su celebración. El Administrador citará por escrito a los propietarios en la forma que se estableció precedentemente, dejando constancia fehaciente de este hecho, debiendo indicarse en la citación, el día, hora y lugar precisos en que se llevará a cabo y las materias que deben tratarse. Si en la primera convocatoria no se reunieren copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento, de los derechos del condominio, se citará a una nueva reunión para una fecha no inferior a cinco días ni superior a quince días en que debió llevarse a cabo la primera. No podrá citarse en el mismo aviso para segunda reunión, cuando por falta de quórum no se lleve a efecto la primera. La asamblea extraordinaria se constituirá en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento, de los derechos en el condominio. En ambas citaciones los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento, de los derechos en el condominio que hayan

RCU

asistido. Las asambleas extraordinarias para tratar las siguientes materias, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento, de los derechos en el “**CONDominio** [REDACTED]” y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Estas materias son las siguientes: **Uno)** Modificación del Reglamento de Copropiedad; **Dos)** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; **Tres)** Reconstrucción o demolición del Condominio; **Cuatro)** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; **Cinco)** Delegación de facultades al Comité de Administración. Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios en los bienes comunes, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

VIGÉSIMO SEXTO: Respecto de las Asambleas, sean Ordinarias o Extraordinarias, regirán las siguientes normas: **a)** Las sesiones deberán celebrarse en el condominio y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea; **b)** Para reunirse válidamente, será menester la concurrencia obligatoria de los propietarios, personalmente o debidamente representados, cumpliéndose los quórum que se establecen en las cláusulas precedentes; **c)** Cada propietario tendrá un solo voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común de conformidad al inciso dos del artículo tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, según establece el inciso dos del artículo veinte de la misma ley; **d)** Los acuerdos legalmente adoptados serán obligatorios para todos, aún para aquellos propietarios que, por cualquier motivo, no hubieren asistido a la reunión; **e)** A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos en relación a las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: En las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Copropietarios podrán participar los interesados, sea personalmente o por medio de delegados apoderados debidamente acreditados ante el Administrador o ante el Comité de Administración. El Administrador no podrá, en caso alguno, representar a ninguno de los interesados en la Asamblea. Será deber de cada copropietario asistir a las Asambleas, ya sea personalmente o debidamente representado.

RCU

VIGÉSIMO OCTAVO: COMITE DE ADMINISTRACIÓN: La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión designará un Comité de Administración de entre sus miembros, compuesto de **tres miembros** titulares y durará en sus funciones un año o el período que fije la Asamblea que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la Asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité aquellas personas establecidas en el artículo veintiuno de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y veinticuatro del Reglamento de la citada ley.

VIGÉSIMO NOVENO: Corresponde al Comité de Administración la representación de la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria, el control de la administración y vigilancia del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, las demás atribuciones que le confiere el presente Reglamento y, en especial, las siguientes facultades y atribuciones: **a)** Convocar a Asamblea de Copropietarios cuando así lo estime conveniente, especialmente en el caso de faltar el Administrador por remoción, renuncia, enfermedad u otra causa, en cuyo caso deberá proceder a la citación de la Asamblea a la brevedad posible y designar un Administrador interino, adoptando en todo caso el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración; **b)** Dictar las normas de administración que estime convenientes y que se mantendrán vigentes mientras la Asamblea no las modifique, sin perjuicio de las facultades del Administrador. En particular dictar y modificar las normas indicadas en la cláusula séptima respecto al uso y funcionamiento de los bienes comunes; **c)** Fijar la remuneración del Administrador y encomendarle trabajos o gestiones especiales, estipulando en cada caso su remuneración; **d)** Representar judicial y extrajudicialmente a los copropietarios del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, en causas concernientes a su administración y conservación, sea que se promueva con cualquiera de ellos o con terceros, sin perjuicio de la representación que la ley y este reglamento otorgan al Administrador; **e)** Contratar con terceros los estudios, informes o asesorías que estime conveniente para la mejor marcha administrativa del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, y necesaria para resolver alguna materia específica; **f)** Resolver administrativamente las contiendas entre comuneros que digan relación con los respectivos departamentos, locales comerciales, estacionamientos o bodegas o con su administración y entre éstos; **g)** Arbitrar y dirimir en forma definitiva sobre la procedencia o monto de las cuotas de gastos comunes, en caso de ser objetados o, resolver acerca de algún suplente presentado por copropietarios o respecto de las materias sobre las cuales el Administrador desee un pronunciamiento expreso; **h)** El Comité de Administración podrá también imponer las multas que se encuentran contempladas en el presente reglamento a quienes infrinjan las obligaciones contempladas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y en este instrumento dentro de los márgenes aprobados por la Asamblea de Copropietarios, facultad que puede delegarse al Administrador.

RCU

TRIGÉSIMO: MULTAS: El Administrador o el Comité de Administración a petición de cualquier propietario o del Administrador, podrá aplicar al infractor de las normas y prohibiciones señaladas en este Reglamento de Copropiedad o de las obligaciones y limitaciones impuestas en este instrumento y en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, **multas de cero coma cinco a cinco Unidades de Fomento** y podrá repetir estas medidas reajustadas en un veinte por ciento cada mes, hasta que cese la infracción, a menos que este Reglamento haya establecido una sanción determinada. Todo lo anterior, se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Este monto podrá ser modificado por la Asamblea de Copropietarios.

TRIGÉSIMO PRIMERO: DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente Reglamento se reputará que los propietarios tienen domicilio en el lugar que hayan designado en la oficina de administración y en su defecto en cada una de los respectivos departamentos, en cualquiera de las cuales podrá notificárseles válidamente los asuntos que procedan, aun cuando el interesado se encuentre ausente o lo tenga arrendado o cedido en otra forma a terceros.

Por su parte y para todos los efectos legales, “**la inmobiliaria**” fija su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Serán de cargo exclusivo de los respectivos propietarios las reparaciones y mantenciones de sus respectivos inmuebles, de sus murallas, vigas y de los muros exteriores en las partes que dan al interior, suelos, instalaciones, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de sus respectivos departamentos, bodegas o estacionamientos y de las instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado y otras que pudieren instalarse en el futuro cumpliendo con las exigencias pertinentes, hasta los empalmes de entrada y salida, teniendo un plazo no mayor de dos días para solucionar las reparaciones que por su naturaleza afecten el uso de los servicios o la seguridad, existencia, salubridad y control de los otros copropietarios. En caso que no se repare en el plazo indicado, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar, con cargo al propietario del departamento, estacionamiento o bodega que ocasionó el daño. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos.

TRIGÉSIMO TERCERO: NORMAS DE SEGURIDAD: Se prohíbe expresamente a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de unidades del condominio, realizar cualquier acto que ponga en peligro la seguridad de la comunidad, de sus ocupantes, usuarios y del público en general. Asimismo, se observarán las siguientes normas de seguridad: **Uno)** Queda prohibido almacenar y mantener sustancias inflamables, explosivas o tóxicas, salvo las excepciones contempladas en el mismo reglamento; **Dos)** Queda prohibido cerrar o impedir la libre circulación en los pasillos, accesos y escapes, como también a los mecanismos e instalaciones de seguridad como alarmas, red seca o húmeda etcétera; **Tres)** El Administrador deberá mantener en óptimo funcionamiento las salidas de emergencia, red seca y húmeda, mangueras, pistones, intercomunicadores, escaleras, iluminación de emergencia, alimentación de agua,

RCU

controlando por lo menos cada tres meses su adecuado funcionamiento; **Cuatro)** El Administrador deberá instruir al personal del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, capacitándolo para actuar eficientemente ante cualquier emergencia; **Cinco)** La Administración deberá elaborar y mantener vigente un plan de emergencia, debiendo informar periódicamente a los copropietarios. Al implementar este plan, el Administrador deberá impartir instrucciones a los copropietarios y ocupantes del “**CONDOMINIO [REDACTED]**” para la evacuación ordenada y rápida ante cualquier emergencia importante, debiendo efectuar simulacros de evacuación en las oportunidades que determine el Comité de Administración a proposición del Administrador. **Seis)** El Comité de Administración y el Administrador deberán cumplir fielmente con todas las exigencias relativas a seguridad que establece el Título III de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y fiscalizar celosamente el cumplimiento de las normas respectivas, para lo cual tendrán amplias facultades incluso podrán contratar la asesoría de un experto en seguridad.

TRIGÉSIMO CUARTO: FONDO COMÚN DE RESERVA: Se formará y mantendrá un "Fondo Común De Reserva" para el “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, cuyo objeto será atender la reparación de los bienes de dominio común, la certificación periódica de las instalaciones o gastos comunes urgentes o imprevistos. Su monto será determinado anualmente por la respectiva Asamblea de Copropietarios y no podrá ser inferior a **[REDACTED] Unidades de Fomento** o su equivalente en pesos, debidamente reajustados de acuerdo a la variación del IPC, según la liquidación que al efecto practique el Administrador. Este fondo se formará mediante el cobro a cada copropietario de un cinco por ciento extra de su contribución a los gastos comunes de acuerdo al **ANEXO I** y se mantendrá e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes antes indicados, así como con el producto de las multas e intereses que en su caso deban pagarlos copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo trece de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. La inmobiliaria estará expresamente excluida de contribuir pecuniariamente a la formación de este “**FONDO COMÚN DE RESERVA**”, no obstante, su cobro inicial se hará por la Inmobiliaria al momento de suscribir la escritura de compraventa definitiva. El Administrador sólo podrá hacer giros con cargo a este fondo de acuerdo con el Comité de Administración respectivo.

TRIGÉSIMO QUINTO: FONDO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN: Se formará por una sola vez, un “Fondo Especial de Administración”, con los aportes que efectúen los primeros adquirentes de los departamentos, estacionamientos, bodegas y derechos de uso y goce, cuyo monto será de **[REDACTED] unidades de fomento**, fondo que se regulará en las normas transitorias del presente Reglamento.

TRIGÉSIMO SEXTO: OTROS FONDOS: El Comité de Administración podrá acordar la formación de aportes u otros fondos tales como, a vía ejemplar, un “Fondo de Garantía” que se forme con el aporte de cada uno de los propietarios por un monto no inferior a lo que a cada uno de ellos corresponda pagar por los gastos comunes

RCU

mensuales, según lo determine el Administrador con acuerdo del Comité de Administración, debiendo implementarse este aporte cada vez que baje del mínimo que al efecto se determine. El Administrador sólo podrá girar con cargo a este “fondo de garantía” hasta el monto de las obligaciones morosas o insolutas que correspondan al copropietario respectivo, en virtud de lo establecido en el presente Reglamento de Copropiedad. La garantía constituida por el copropietario sólo accederá a las obligaciones personales del mismo en relación con la Comunidad. Por ello, cuando un copropietario transfiere el dominio de su propiedad, a cualquier título, le será devuelta su garantía o saldo si lo hubiere, reajustado, sin intereses, debiendo ser reemplazado, el monto mínimo determinado para este fondo por el nuevo propietario, siendo de cargo de éste último el pago de cualquier suma que su antecesor en el dominio adeudare por concepto de gastos comunes. Para la formación de este fondo el Administrador, recargará los gastos comunes, en la proporción que fije el Comité de Administración, desde la adquisición del inmueble por el copropietario, hasta hacer entero pago del aporte determinado y por los montos que en cada caso acuerde y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella misma.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: El Comité de Administración podrá acordar la formación de aportes extraordinarios, por los montos que en cada caso determine y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo del propio Comité.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Será obligación del Administrador velar por la formación y mantención de los fondos de que trata este Reglamento. A este efecto, deberá efectuar su adecuada inversión, de forma que no pierda su valor adquisitivo, devenguen intereses y estén disponibles para ser aplicados a los fines para que se constituyan. Con tal objeto, el Administrador en conjunto con un miembro del Comité de Administración quedan expresamente facultados para depositar y retirar dineros de bancos, instituciones financieras, fondos mutuos y cualquier otra institución autorizada legalmente para operar en el mercado de capitales, debiendo dar cuenta de ello al Comité de Administración y a la Asamblea de Copropietarios en su cuenta anual.

TRIGÉSIMO NOVENO: Todos los aportes que los copropietarios deban pagar para la formación y mantención de los fondos de que trata este Reglamento, se considerarán gastos comunes para todos los efectos legales y tributarios y en especial, para su reajustabilidad, intereses y cobranza.

CUADRAGÉSIMO: DESTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO: Mientras exista el “**CONDOMINIO** [REDACTED]”, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el “**CONDOMINIO** [REDACTED]” se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios deberán concurrir a su reparación, con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan. La Asamblea de copropietarios, en reunión extraordinaria citada al efecto por el Administrador, adoptará el acuerdo

RCU

correspondiente, determinando el valor de las reparaciones y el monto de la contribución de cada propietario. El Acta de la Asamblea, reducida a escritura pública, tendrá mérito ejecutivo para hacer exigible el pago de la contribución de cada propietario y el Administrador estará obligado a cobrarla, bajo pena de responder de todo perjuicio. Igualmente, el o los infractores serán responsables de los perjuicios que causan a la Comunidad o a los restantes copropietarios con motivo de su incumplimiento.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el Administrador, relativas a la administración del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, conforme a lo preceptuado en el artículo treinta y tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria. Sin perjuicio de lo anterior, estas materias podrán someterse a la resolución de un juez árbitro arbitrador, según el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: MODIFICACIÓN: El presente Reglamento sólo podrá modificarse por acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria conforme lo establecen los artículos diecisiete y diecinueve inciso cuarto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y cualquier eventual modificación producirá efecto una vez que se reduzca a escritura pública y se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo y se anote al margen de la inscripción a que dé lugar este Reglamento, sin perjuicio de la facultad irrevocable de la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** de aclarar, complementar, rectificar o modificar el presente Reglamento de Copropiedad y sus anexos, hasta dentro de **ciento veinte días** contados desde el otorgamiento de la recepción final total del proyecto.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Para efectos de que los profesionales o empresas encargadas de otorgar determinadas autorizaciones, designados por este Reglamento, puedan otorgarlas, deberán ser citados por la Administración mediante carta certificada. El profesional tendrá un plazo de catorce días corridos, desde la recepción de dicha comunicación, para manifestar su disponibilidad y tendrá siete días corridos más para evacuar el informe correspondiente. Si nada dijese dentro de dichos plazos, se entenderá que está ausente o se encuentra impedido. El Comité de Administración deberá nombrar en su reemplazo, a una empresa o profesional idóneos en los casos de ausencia o impedimento de los designados en este Reglamento.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS: PRIMERO TRANSITORIO: Por este acto, el compareciente y hasta la celebración de la Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, designa Administrador Provisional del condominio a don **[REDACTED]**, cédula nacional de identidad número **[REDACTED]**, con domicilio en **[REDACTED]**. Si al vencimiento de un período, no se procediere a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe

RCU

reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento de acuerdo a lo señalado en la cláusula DÉCIMO OCTAVA del presente Reglamento. El Administrador designado convocará a la mayor brevedad a una Asamblea de Copropietarios, con el fin de tratar materias necesarias para el buen funcionamiento del condominio, una vez que se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades.

SEGUNDO TRANSITORIO: la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** en este acto y en forma provisional hasta la celebración de la Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, designa a las siguientes personas para que formen el primer Comité de Administración del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”: **Uno)** Don [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED]; **Dos)** Don [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED]; y **Tres)** Don [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED]; todos domiciliados para estos efectos en calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, piso cuarto, comuna de Las Condes, Santiago. El Comité de Administración está facultado para funcionar y tomar válidamente acuerdos con la concurrencia de sólo dos de sus miembros. El presidente del Comité será don [REDACTED].

TERCERO TRANSITORIO: Se formará por una sola vez un “**FONDO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN**” cuyo monto será el equivalente en dinero efectivo a [REDACTED] **unidades de fomento** para el “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, el cual se formará y enterará con los aportes que efectúen los primeros adquirentes de departamentos, estacionamientos, bodegas y derechos de uso y goce con su cuota correspondiente de acuerdo a sus obligaciones de contribución a los gastos comunes indicadas en el **ANEXO I**, según corresponda, que comprende todos los inmuebles del proyecto, al momento de suscribir el contrato de compraventa definitivo y que será usado por el Administrador para pagar los gastos comunes relativos al funcionamiento del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”, incluyendo las expensas especiales que se puedan producir. En la eventualidad que la inmobiliaria tuviese que contribuir al pago durante la formación del FONDO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN, dichos dineros deberán ser reembolsados en forma inmediata a la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** al momento de que los primeros adquirentes de departamentos, estacionamientos y bodegas, cumplan con la obligación de aporte a la formación de este fondo, en la forma y proporción antes señalada.

CUARTO TRANSITORIO: La sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** está investida desde ya con mandato suficiente y facultada expresamente y en forma irrevocable para ampliar, aclarar, rectificar, modificar o complementar el presente Reglamento de Copropiedad y para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de los departamentos, estacionamientos y bodegas comprendidos en el proyecto del “**CONDOMINIO [REDACTED]**”. El plazo de esta facultad será

RCU

hasta dentro de **ciento veinte días** contados desde el otorgamiento de la recepción final total del proyecto.

QUINTO TRANSITORIO: Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a todo el inmueble, mientras no existan roles separados por los diversos departamentos, estacionamientos o bodegas, serán pagadas por el Administrador, con cargo a todos los propietarios, a prorrata de los porcentajes determinados en el presente Reglamento, en la columna “derechos de propiedad” del **ANEXO I**, según corresponda o sus complementaciones, debiendo cobrarse la parte correspondiente a cada propietario en el mes anterior al de su pago.

SEXTO TRANSITORIO: La sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** queda facultada en forma irrevocable para requerir y firmar en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan respecto del presente Reglamento de Copropiedad, su ampliación, aclaración, rectificación, modificación o complementación del mismo, pudiendo en todo caso delegar esta facultad en el portador de copia autorizada de la escritura pública que al efecto se otorgue.

SÉPTIMO TRANSITORIO: La sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** estará facultada hasta que comercialice todas las unidades del condominio a efectuar su gestión de venta con la publicidad correspondiente en las fachadas y espacios comunes del mismo, de manera tal que podrá mantener sus salas de venta en los espacios comunes y departamentos pilotos, vendedores y personal de servicio de venta, instalar pendones, letreros, iluminaciones, hacer promociones y todo lo necesario para la comercialización del condominio hasta la venta total de todos los departamentos, bodegas y estacionamientos.

OCTAVO TRANSITORIO: Para todos los efectos legales la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir la inscripción del presente Reglamento de Copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de [REDACTED] y a subinscribirlo en los registros correspondientes.

LA PERSONERÍA de don/doña [REDACTED] para representar a la sociedad **INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.** consta en la escritura pública de fecha [REDACTED], otorgada en la Notaría de _____ de don/doña [REDACTED], que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, así lo otorga y firma la compareciente con el Notario que autoriza. Se da copia. DOY FE.-

RCU

[REDACTED]
p.p. INMOBILIARIA [REDACTED] S.A.