



JAIME BERNALES LARRAIN



VICUNA MYRIAM CRISTINA 7163 - TELEFONOS: 22 263 9455 - 22 283 9456 - SANTIAGO  
E-MAIL: notari@notariajaimeslarrain.cl - rivasquez@notariajaimeslarrain.cl

REPERTORIO N° 352 - 2018.

el.-

REDUCCION A ESCRITURA PUBLICA  
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

**"JOAQUIN EDWARDS BELLO 5"**

\*\*\*\*\*

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a treinta y uno de Enero de dos mil dieciocho, ante mí, **JAIME ANDRES BERNALES LARRAIN**, Abogado, Notario Público Titular, con oficio en [REDACTED] comparece: doña **MYRIAM LENA SENNAS RUIZ**, chilena, soltera, secretaria, cédula nacional de identidad número [REDACTED] domiciliada en [REDACTED] de paso en ésta, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada y expone: **PRIMERO:** Por escritura pública de fecha treinta y uno de Enero de dos mil dieciocho, ante el Notario que autoriza, bajo el repertorio número trescientos cincuenta y uno, se redujo a escritura pública el acta de la asamblea extraordinaria de copropietarios del **"JOAQUIN EDWARDS BELLO CINCO"**, la que

se celebró el día cuatro de Enero de dos mil dieciocho, con asistencia de las personas que se individualizan en listado, que se protocolizo bajo el número ciento diez.- **SEGUNDO:** En esta asamblea extraordinaria, se eligió el Comité de Administración, se aprobó la intervención por intermedio del Programa "Quiero mi Barrio" en los bienes comunes de conformidad con los números siete y once del artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, y se aprobó el reglamento de copropiedad con un porcentaje de cincuenta y tres coma setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio y el voto favorable del ciento por ciento de derechos asistentes.- **TERCERO:** Por el presente instrumento la compareciente debidamente facultada en la Asamblea Extraordinaria indicada anteriormente viene en reducir a escritura pública el siguiente reglamento de copropiedad del conjunto habitacional "CONDominio JOAQUIN EDWARDS BELLO CINCO", y que literalmente dice: "REGLAMENTO DE COPROPIEDAD "CONDominio JOAQUIN EDWARDS BELLO CINCO". En San Joaquín, con fecha cero cuatro de Enero de dos mil dieciocho, en calle Carmen Mena número doscientos setenta, comuna de San Joaquín, se dio inicio a la Asamblea de Constitución del Condominio Social JOAQUIN EDWARDS BELLO CINCO, compuesto por ochenta unidades de departamentos destinados para uso habitacional, correspondiente a los Block ocho al doce, del Conjunto Habitacional denominado Joaquín Edwards Bello de la comuna de San Joaquín, y dirigida por don Eric Leyton Rivas, ante el Ministro de Fe, don Eric Leyton Rivas, Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín, y los copropietarios y/o representantes que se individualizan en la siguiente nómina, quienes acreditaron su identidad con sus

respectivas cédulas.- los asistentes con derecho a voto representan el cincuenta y tres como setenta y cinco por ciento de los derechos del condominio.- El presente reglamento interno orienta la vida en copropiedad del Condominio **JOAQUIN EDWARDS BELLO CINCO**, conformado por los blocks números ocho, nueve, diez, once y doce, de la Población Joaquín Edwards Bello, de la comuna de San Joaquín, Región Metropolitana. El dominio del título del terreno en que se encuentra construido el edificio, está a nombre del SERVIU METROPOLITANO y se encuentra inscrito en a fojas mil ochocientos noventa y siete - mil novecientos ocho, número dos mil setecientos diecisiete - dos mil setecientos veintitrés del año mil novecientos sesenta y nueve, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.- El plano de venta por piso de la Población Joaquín Edwards Bello, debidamente aprobado por la I. Municipalidad de San Joaquín, fue archivado bajo el número dos mil trescientos ocho, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.-

**TITULO I. ASPECTOS GENERALES. Artículo Primero.-** Este Reglamento se rige por las disposiciones del Título IV de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, en adelante la ley. **Artículo Segundo.-** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte de un condominio de viviendas sociales, sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. Las unidades que integran el condominio, como asimismo los bloques o sectores en que éste se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador y los bienes de dominio común, deben

singularizarse en los planos del condominio aprobados por el Director de Obras Municipales. **TITULO II. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS DEL**

**CONDOMINIO. Artículo Tercero.-** El presente reglamento de

copropiedad regula el régimen administrativo interno y los

derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio.

Las normas de este reglamento de copropiedad serán

obligatorias para toda persona que adquiera una de las

unidades que conforman el condominio, para sus sucesores

en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier

título de esas unidades. **Artículo Cuarto.-** Serán de cargo

del respectivo propietario, las reparaciones y la mantención

de la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los

muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que

dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás

bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como

también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica,

agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede

dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada

a la unidad y hasta la salida de la misma. No obstante lo

anterior, no serán de cargo exclusivo de cada copropietario,

las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes

referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales

del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red

central de ellas. Los propietarios de unidades colindantes

deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de

los muros divisorios que no sean estructurales, existentes

entre sus respectivas unidades. Si un copropietario fuere omiso

en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan

producir daño en otras unidades o en bienes de dominio



JAIME BERNALES LARRAÍN



VICUÑA MACQUEBEN ORIENTE 7103 - TELEFONOS: 22 203 9455 - 22 283 9411

E-MAIL: notario@notariajaimebernales.cl - notarios@notariajaimebernales.cl

común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se ejecutaren, transcurrido dicho plazo se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo treinta y dos de la ley. **Artículo Quinto.-** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los que corresponden a los demás ocupantes del condominio.- Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que aquéllos a que el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto del art. Ciento sesenta y dos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con arreglo al artículo treinta y dos de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, al administrador, si lo hubiere, o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medio, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de

este último de repetir contra el infractor. **TITULO III. DE LA SOLUCION DE LOS CONFLICTOS. Artículo Sexto.-** Las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente, quien está facultado por la ley para adoptar todas las medidas necesarias tendientes a la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.- Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior de cobro judicial de los gastos comunes, cuyo conocimiento corresponde al juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro tercero del Código de Procedimiento Civil, acorde con lo establecido en el inciso final del artículo treinta y tres de la ley. **TITULO IV. DE LOS BIENES DE USO COMUN. Artículo Séptimo.-** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común. Son bienes de dominio común los señalados en el número tres del artículo segundo de la ley. **TITULO V. DEL DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN. Artículo Octavo.-** El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común es proporcional al avalúo fiscal de la respectiva unidad. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio de su respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del condominio, gravamen o embargo de la unidad. Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio



NOTARIA

JAIME BERNALES LARRAÍN



VICUNA MACQUEEN ORIENTE 7163 - TELÉFONOS: 22 283 0455 - 22 283 0456

E-MAIL: notario@notariabernales.cl - consultas@notariabernales.cl

común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo que determine la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia. **TITULO VI. DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO. Artículo Noveno.-** Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número tres del artículo segundo de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en esas letras a) y b). La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. Los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios. El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivos sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de

copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. **TITULO VII. DE LA ENAJENACION, ARRENDAMIENTO O GRAVAMEN DE BIENES DE DOMINIO COMUN. Artículo Décimo.-** Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número tres del art. Segundo de la ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, aun cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo de la ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes. Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo, incrementarán el fondo común de reserva. A los actos y contratos respectivos comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios. Cuando se enajenare una unidad del condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva con constancia



NOTARIA

JAIME BERNALES LARRAÍN



VICTORIA MAGRENA CRISTINA 7103 - TELÉFONOS: 22 283 9455 - 22 283 9456 -  
E-MAIL: notariop@notariadepuertosricas.cr - notariass@notariajaimebernales.cr

de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción. **TITULO VIII. DE LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS COMUNES. Artículo Décimo Primero.-** A partir de la fecha de aprobación del presente reglamento queda expresamente prohibido hacer ingresar al interior del Condominio algún animal callejero para alimentarlo, ajeno del condominio. El copropietario dueño de algún animal domestico se hará responsable de los destrozos materiales y/o físicos causados por la mascota, además deberá limpiar los desechos que éste esparza en los espacios de dominio común. **Artículo Décimo Segundo.-** La basura domiciliaria será depositada en bolsas plásticas y amarradas, en los lugares destinados para este fin. Solo los adultos se harán cargo de depositarlas en los contenedores. También queda prohibido dejar la basura domiciliaria alrededor de los contenedores cuando este se encuentre repleto y queda prohibido votar escombros. **Artículo Décimo Tercero.-** Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes o terceros, por actos u omisiones de quienes habiten su departamento, se cobijen o vayan de visita a ella. **Artículo Décimo Cuarto.-** Los copropietarios velarán por mantener el condominio y sus departamentos con la debida seguridad frente a las acciones de terceros. **Artículo Décimo Quinto.-** Las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiteradas, facultarán al Comité de Administración para exigir al propietario del departamento que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento, y podrá adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo, la Junta calificará con absoluta libertad la naturaleza o gravedad de las infracciones. **Artículo Décimo Sexto.-** En los casos de cambio de usuario del

departamento, el propietario comunicará oportunamente al administrador la fecha de dicho cambio y el nombre del nuevo ocupante.- **TITULO IX. DE LAS EXPENSAS O GASTOS**

**COMUNES. Artículo Décimo Séptimo.-** Son expensas o gastos comunes los destinados a sustentar los bienes comunes y aquellos necesarios para la administración, reparación, conservación, funcionamiento y uso de los bienes comunes, como por ejemplo los siguientes: los arreglos, desperfectos o deterioros de los bienes de uso común; los de mantenimiento del edificio, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, mantenciones de jardines, espacios comunes y fachadas. En general, los que son causados en beneficio de todos los copropietarios y usuarios del edificio y los que el comité de Administración o la Asamblea de copropietarios en su uso determinen. **Artículo Décimo Octavo.-** Los copropietarios deberán cancelar la suma de dinero, pagadera en efectivo, que se acuerden en Asamblea ordinaria por concepto de gastos comunes, anticipadamente, por periodos mensuales, dentro de los cinco primeros días de cada mes y con un reajuste anual de cinco por ciento o el que se fije en asamblea. Para tal propósito el presidente del Comité de Administración, presentará mensualmente a cada uno de los copropietarios una minuta que contendrá el detalle de los gastos y expensas comunes para el periodo siguiente, con indicación de porcentaje de anotaciones de contribución de cada copropietario. En caso de mora o simple retardo en el pago de los gastos y expensas comunes se devengará en contra del moroso una multa, que será equivalente a un diez por ciento mensual sobre la cantidad adeudada, más los intereses legales.- Las multas e intereses que se recauden cederán en beneficio de la comunidad, imputándose al rubro de



ingresos extraordinarios de administración.- **Artículo Décimo Noveno.-** Si el propietario por convenio particular hace recaer la obligación de pagar gastos y expensas comunes sobre terceras personas, ello no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos y expensas cuando el Comité de Administración lo exija, sin perjuicio de sus derechos en contra de referidos terceros.- **Artículo Vigésimo.-** La obligación de los copropietarios por gastos y expensas comunes, sigue siempre el dominio del bien, aun en lo relativo a expensas y gastos devengados antes de la adquisición. El crédito correspondiente gozará de 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.- **Artículo Vigésimo Primero.-** El hecho de que uno o más copropietarios o usuarios no hagan uso efectivo de un determinado bien común o que el bien particular permanezca desocupado, no exime en caso alguno al respectivo copropietario o usuario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase que se devenguen.- **Artículo Vigésimo Segundo.-** Serán de cargo exclusivo de los respectivos copropietarios la mantención y reparación de los bienes propios y de su uso exclusivo, así como de las instalaciones particulares y demás bienes de su exclusivo dominio y servicios. Si un copropietario no repara los desperfectos de su departamento que pueden producir daños a otros departamentos o en bienes de dominio común, el comité de administración le fijara un plazo para hacerlo. Si transcurrido el plazo no se realizan las reparaciones, el presidente podrá hacerlas reparar con cargo al copropietario. Sin perjuicio de lo anterior, no será responsabilidad exclusiva de cada copropietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes

mencionadas cuando sus daños hayan sido causados, por la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red de ellas. **Artículo Vigésimo Tercero.-** Con el objeto de mantener el funcionamiento correcto y adecuado en el largo plazo, tanto de los bienes de uso común, como de los departamentos y bienes de uso y goce exclusivo, así como la seguridad de todos los bienes y habitantes del condominio, la Administración, los copropietarios y arrendatarios deberán ejecutar periódicamente revisión, mantención y conservación de todos los bienes del condominio. **Artículo Vigésimo Cuarto.-** Los muros divisorios se entienden que son medianeros para sólo efecto de concurrir a la conservación y reparación por parte iguales entre los respectivos vecinos.- **Artículo Vigésimo Quinto.-** Si un departamento pertenece a dos o más personas, cada una de ellas será personal y solidariamente responsable del pago total de las cuotas, gastos y expensas comunes, sin perjuicio de su derecho a repartir. **Artículo Vigésimo Sexto.-** Las personas que dañen los bienes comunes, tendrán que asumir la responsabilidad, pagando el valor del daño producido. En caso que la persona sea un arrendatario, familiar o visita de un copropietario, y no pague el daño, este tendrá que ser cubierto por el propietario. **Artículo Vigésimo Séptimo.-** El administrador o el presidente de la asamblea de copropietarios, podrá exigir a las empresas respectivas, en virtud del artículo cinco, inciso tercero de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, y el artículo catorce, inciso primero del reglamento de dicha ley, 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 X. DE LA ADMINISTRACION. Artículo Vigésimo**

**Octavo.-** El condominio podrá ser administrado por una persona natural o jurídica que podrá ser o no copropietario del mismo y será nombrado en la Asamblea Ordinaria, se requerirá la mayoría absoluta para su designación en la Asamblea de copropietario. Durar en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Podrá ser removido en cualquier momento, también por la mayoría absoluta de los copropietarios con derecho a voto, reunido en asamblea. No será obligatorio designar un administrador, a falta de tal designación actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración.

**Artículo Vigésimo Noveno.-** Corresponderá al administrador desempeñar las funciones que le confiere el presente reglamento, las señaladas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y las que determine el reglamento de esta, y velar por su cumplimiento ajustándose a los acuerdos e instrucciones de la Asamblea de copropietarios. El administrador tendrá las siguientes atribuciones y facultades: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; b) Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas o gastos comunes, incluyendo en estos, los gastos comunes generales a la totalidad del condominio; c) Cobrar y percibir cuando se adeude a la comunidad del conjunto por cualquier título o motivo. Para todos los efectos, el administrador mantendrá en un Banco de la plaza una cuenta corriente a nombre de la comunidad contra la cual girara conjuntamente con uno de los miembros del Comité de Administración y en caso de Ausencio o impedimento del administrador también podrán girar conjuntamente dos cualesquiera de los miembros del comité de administración; d)

Administrar los artículos de consumo requeridos para la  
mantención y conservación del conjunto; e) Rendir cuenta  
mensual del comité de administración de los gastos e ingresos de  
mes anterior con la correspondiente documentación y nomina de  
los copropietarios morosos den el pago de los gastos comunes; y  
rendir cuenta anual a la asambleas de copropietarios; f)  
Contratar remover y dirigir y vigilar al personal de servicio, fijar  
su remuneración, honorario, Otorgar reajuste, fijar horario de  
trabajo, etcétera; g) Llevar un libro de acta de las reuniones de  
copropietarios y del comité de administración; h) Representar en  
juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios en las causas  
concernientes a la administración y conservación del conjunto,  
ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los  
copropietarios o con terceros, para esto el administrador se  
entenderá investido de las facultades consultadas en el inciso  
uno del artículo séptimo del código de procedimiento civil las que  
se dan por reproducidas; i) Velar por la observancia y  
cumplimiento del presente reglamento y de los acuerdos de la  
asamblea de Copropietarios y del comité de Administración; j)  
Ejercer las demás atribuciones que les otorga el presente  
Reglamento y las leyes pertinentes, o que la lógica y  
naturalmente queden comprendidas en sus funciones de  
administración. **TITULO XI. DEL COMITÉ DE**

**ADMINISTRACIÓN. Artículo Trigésimo.-** La asamblea de  
copropietarios deberá designar un comité de administración  
entre sus miembros, compuesto por tres copropietarios  
(presidente, secretario y tesorero) quienes duraran en sus  
funciones tres años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.  
Resultaran elegidos quienes en una sola votación obtengan las  
tres más altas mayorías. El cargo de presidente lo obtendrá quien



NOTARIA

JAIME BERNALES LARRAÍN

VIAJES MACFERRIA CRUICITE 2167 TELÉFONO: 22 283 0455 - 22 283 9456 - 3

E-MAIL: notaria@notariabernales.com.uy / jbernales@notariabernales.com.uy



obtenga la primera mayoría, el resto de los cargos se distribuirán en una reunión interna del Comité de Administración. El Comité de Administración tendrá la representación de la asamblea, con todas las facultades y las particulares que le otorga la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, y el presente reglamento. Sesionara a lo menos una vez al mes. El comité sesionara con la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptaran de igual forma. De las deliberaciones y acuerdos del comité se dejara constancia en actas que firmaran todos los asistentes. **Artículo Trigésimo Primero.-** El Comité de Administración estará obligado a: a) mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios. Así como también de arrendatarios u otro tipo de ocupantes de los departamentos; b) mantener actualizado un archivo con documentos del condominio; c) velar por que se practiquen las disposiciones del presente reglamento de la Ley y su reglamento; D) Citar a asamblea de copropietarios en los casos señalados en la ley y en este reglamento; e) concurrir al Tribunal competente para que aplique la sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja este reglamento de copropiedad y las normas sobre copropiedad inmobiliaria; f) cobrar y recaudar los gastos comunes, utilizando recibos para dejar constancia de los pagos recibidos; H) velar por el cuidado y mantención de los bienes comunes. Así mismo estará facultado para apercibir en virtud del Artículo cinco inciso tercero de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, el Art. Catorce inciso primero del reglamento de dicha ley, esto solicitar 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.

**Artículo Trigésimo Segundo.-** Desde la firma de este reglamento, los cinco block si bien tendrán una administración común serán absolutamente independientes en cuanto al modo y forma de empleo de los dineros obtenidos por el uso de la proporción de los sitios comunes que se le otorgo a cada uno, por concepto de arrendamiento, gastos comunes u otros. **Artículo Trigésimo Tercero.-** La renuncia de algún miembro del comité de administración tendrá que presentarse por escrito al resto de los integrantes, el que posteriormente citara a asamblea de copropietarios para designar a la persona que lo remplazara. **Artículo Trigésimo Cuarto.-** El Reglamento de copropiedad, las actas que contengan modificaciones de este reglamento, la nomina de los miembros del comité de administración y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del comité de administración. **TITULO XII. DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS.** **Artículo Trigésimo Quinto.-** Todo lo concerniente a la conservación de los bienes comunes y de las relaciones de orden interno a que refiere el presente reglamento, será resuelto por los propietarios reunidos en asamblea, en conformidad a las reglas que se indican a continuación.- **Artículo Trigésimo Sexto.-** Los copropietarios tienen la obligación de asistir a las asambleas de copropietarios personalmente o representados por apoderados designados por escrito a través de una carta poder. **Artículo Trigésimo Séptimo.-** Los acuerdos legalmente adoptados en asamblea obligan a todos los copropietarios. **Artículo Trigésimo Ocho.-** Existen dos tipos de asambleas; ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. Las asambleas ordinarias se celebraran cada seis meses, y darán cuenta detallada de la gestión de año calendario anterior y particularmente de los ingresos del

ejercicio, conocer y resolver acerca del presupuesto estimativo de entradas y gastos del nuevo ejercicio, y en general para tratar cualquier materia que sea de interés de la comunidad. La asamblea extraordinaria de celebraran cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos en el condominio. En ellas solo podrá tratarse los temas incluidos en la citación. De toda asamblea deberá levantarse acta, en la que se dejara constancia de los asistentes y de los acuerdos adoptados.

**Artículo Trigésimo Noveno.-** El presidente del comité de administración citará personalmente a los copropietarios a las asambleas, dejando testimonio de este hecho en forma fehaciente, o bien por una carta certificada dirigida al domicilio particular correspondiente. Esta citación deberá efectuarse con no más de quince días ni menos de cinco días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial deberá notificarse en la forma establecida en el título sexto del libro primero del Código de Procedimiento Civil. Si los copropietarios acordasen por unanimidad celebrar Asambleas, no será necesaria citación alguna.

**Artículo Cuadragésimo.-** Las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.

**Artículo Cuadragésimo Primero.-** Los siguientes tema solo podrán tratarse en asambleas extraordinarias: uno) modificación del presente Reglamento; dos)

Cambio de destino de las unidades de Condominio; tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común; cuatro) Enajenación y arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; cinco) reconstitución, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio; seis) petición a la Dirección de Obras Municipales para dejar sin efecto la declaración que acogió al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; siete) Construcción, alteración o cambio de destino de bienes de dominio común; ocho) Remoción total o parcial del comité de administración; nueve) Gastos e inversiones extraordinarias que excedan, en un periodo de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios; diez) Administración conjunta de dos o más condominios en conformidad al artículo veintiséis de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.-

Para tratar los temas de los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete, del inciso anterior se necesitara la presencia de un Ministro de Fe.- **ARTÍCULOS TRANSITORIOS. Artículo Primero**

**Transitorio.-** Facultad de rectificación. Se faculta expresamente a la abogada Sandra Carrasco Bracamonte, para que, en el evento que la presente escritura adoleciere de errores en cuanto a sus formalidades de expedición, pueda realizar conjunta o separadamente, todas las gestiones y actos conducentes a rectificar dichos vicios formales. La facultad señalada precedentemente, en caso alguno se extenderá a modificación de los acuerdos de fondos, alcanzados por los comparecientes.-

**Artículo Segundo Transitorio.-** Facultad al portador. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar su inscripción en el Registro de Hipoteca y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces Competente, con



NOTARIA

JAIME BERNALES LARRAIN



VICERREYNADO DE PUERTO RICO - TELEFONOS: 22 293 9455 - 22 293 9450 - FAX: 22 293 9450  
E-MAIL: notario@notariapublicaspuertorico.com - k.a.garcia@notariapublicaspuertorico.com

cargo a los ingresos de la comunidad.- Asimismo, se faculta al presidente del Comité de Administración para que reduzca a escritura pública el presente reglamento, también con cargo a los ingresos de la comunidad.- **Artículo Tercero Transitorio.-** Vigencia. Este reglamento Interno se aprueba en asamblea de copropietarios celebrada el día cuatro de enero de dos mil dieciocho. En comprobante y previa lectura firma la compareciente junto al Notario que autoriza.- Se da copia.- Doy Fe. *[Signature]*

*[Signature]*  
MYRIAM LENA SENNAS RUIZ

C.I. [REDACTED]



EL PRESENTE DOCUMENTO  
ES TESTIMONIO FIEL DE  
SU ORIGINAL  
15 MAR 2018

