

Brevemente exponen a la asamblea los fundamentos de sus postulaciones. Se explica, luego, que, para proceder a la votación de los tres puntos, cada propietario manifestará su preferencia con un voto que será proporcional a sus derechos en el condominio.

#### VOTACIÓN Y ACUERDOS

Luego del proceso de votación, el recuento de votos a cargo del Ministro de Fe **Sr. Eric Leyton Rivas** arroja el siguiente resultado:

##### Uno: Elección del Comité de Administración.

El **56,25%** de los asistentes acuerda la elección del Comité de Administración, el que queda conformado por las siguientes personas:

Presidente, **Sr. Isidoro Viza Garcia**, C.I. [REDACTED]

Secretaria, **Sra., María Jesús Moris Araya**, C.I. [REDACTED]

Tesorero, **Sr. José Raúl Rojas Ramirez**, C.I. [REDACTED]

##### Dos: Aprobación del Reglamento de Copropiedad

Se aprueban por un **56,25%** de los derechos del condominio, el Reglamento de Copropiedad y los acuerdos de convivencia en el siguiente tenor:

#### **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ACUERDOS DE CONVIVENCIA**

#### **CONJUNTO HABITACIONAL "CONDominio NUEVO HORIZONTE BLOCK 2 LOTE 31", DE LA COMUNA DE SAN JOAQUIN**

**Cuestión Previa:** A título de referencia se deja constancia que en el o los planos de Copropiedad Inmobiliaria, debidamente aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín, y que se encuentran archivados bajo el número **3623-A** en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año **1981**, se establecen los cuadros de superficies y prorateo de los **16** departamentos emplazados en el block que forman la copropiedad "**CONDominio NUEVO HORIZONTE, BLOCK 2 LOTE 31**" de la comuna de San Joaquín. Formada por un total de **16** departamentos distribuidos en **1** Block, emplazados en: **Gabriela Mistral (Las Industrias) 4619 B-2**. Cuyos deslindes son los siguientes: **Al Norte: En 23 m. con calle Gabriela Mistral, al Sur: En 23 m. con Pasaje de por medio con copropiedad Bloque N°1 y N° 2 y con área verde, al Oriente: En 23,50 m. con Pasaje Gabriela Mistral de por medio con Copropiedad en lote número 32 de pasaje Gabriela número 4624 y al Poniente: En 23,50 m. con área verde de por medio con Copropiedad en lote número 30 de Avenida las Industrias número 4624**

**PRIMERO:** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos, en los condominios o comunidades singularizadas en el punto anterior precedente, consecuentemente, la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos comunes; para reglamentar asimismo, las relaciones entre los distintos propietarios, la buena convivencia entre ellos, y en general, para proveer el buen régimen interno, se somete a conocimiento y aprobación de la Asamblea de copropietarios, el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD** correspondiente al conjunto habitacional "**CONDominio NUEVO HORIZONTE BLOCK 2 LOTE 31**" DE LA COMUNA DE SAN JOAQUIN, del cual se procede a dar su lectura.

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. ARTICULO PRIMERO: Ámbito de aplicación.** El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto habitacional "**CONDominio NUEVO HORIZONTE BLOCK 2 LOTE 31**" DE LA COMUNA DE SAN JOAQUIN, y al condominio constituido en ella. Las normas de éste Reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que conforman este condominio, para sus sucesores en el dominio y en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades. En silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones especiales del título IV de la ley 19.537, en adelante la Ley, y en lo no previsto en dicho título, siempre que no se contraponga con lo establecido en él, se aplicarán las normas contenidas en los restantes títulos de la ley y su reglamento. - **ARTICULO SEGUNDO: Bienes afectos al uso común.** - Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad, y comunero de los bienes afectos al uso común del respectivo condominio. Tendrán el carácter de bienes comunes los mencionados en



el número tres del artículo segundo de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, que establece que se reputan tales: a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, los muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las Unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habilitación del personal; c) Los terrenos y espacio de dominio común colindante con una unidad de condominio, diferentes a los hablados en las letras a) y b) precedentes; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios, y; e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los Copropietarios determinen siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b) c) y d) precedentes. 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 den el 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, luz, alcantarillado y ventilación en lo que quede dentro de su 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 colindantes deberán contribuir, por partes, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre las respectivas unidades. Si un copropietario fue omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño a las otras unidades o bienes de dominio 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. - **ARTICULO TERCERO: Afectación de los bienes comunes.** - Cada propietario será comunero en los bienes de dominio común del respectivo condominio. Tendrán el carácter de bienes de dominio común los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, como asimismo aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, rejas exteriores, etcétera. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común serán inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad, y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio, gravamen o embargo de la propiedad y su participación en los gastos comunes del dominio, gravamen o embargo de la propiedad. **ARTÍCULO CUARTO: Propiedad de medidores de agua, gas y energía eléctrica.** - Pertenece exclusivamente a los copropietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua instalada para las necesidades propias de sus respectivas unidades. - **ARTICULO QUINTO: Derechos de los copropietarios en los bienes y su participación en los gastos comunes.** - A) El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común del respectivo condominio está determinado en el presente reglamento de Copropiedad, atendiendo para ello al avalúo fiscal de la respectiva unidad en forma separada. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo y de su respectiva Unidad y por tanto esos derechos se entenderán comprendido en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la propiedad, y su participación en los gastos comunes, B) Las obligaciones por gastos comunes y, en particular las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, constitución de fondos para trabajos mayores, fondos de reserva, etcétera, se harán en la misma proporción fijada en la letra A) precedente. El hecho de que algún copropietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común o que el departamento correspondiente pertenezca desocupado, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación a contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase; C) En las votaciones de Asambleas de Copropietarios, cada propietario tendrá derecho a un solo voto proporcional a sus derechos, independiente de la cuota de dominio de cada votante en los bienes común. - **ARTICULO SEXTO: Uso de los bienes comunes.** - Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el presente reglamento de Copropiedad, y a falta de disposición expresa en él, su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común las alteraciones de los mismos



formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetan a lo previsto en este reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas legales vigentes en la materia. - **ARTICULO SEPTIMO: Contribución de los copropietarios en los gastos comunes.**- Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, fondos de reserva, acordados por la Asamblea de Copropietarios, en la misma proporción establecida en el artículo quinto precedente. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de repartir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. La obligación de un propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, por no contribuir oportunamente a los gastos comunes tanto Ordinario como Extraordinario en la forma señalada precedentemente y como consecuencia de esto se viere disminuido el valor del condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común, o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso de la obligación de construir oportunamente al pago de los gastos comunes de toda clase. Los gastos comunes correspondientes a los bienes y servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de todo el condominio. **ARTICULO OCTAVO: Gastos comunes ordinarios y extraordinarios.**- Se entiende por gastos comunes Ordinarios: a) de administración: Los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión y leyes sociales que procedan; b) de mantención: Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) de reparación: Los que demanden el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y d) de uso o consumo: Los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Se entenderá por gastos comunes extraordinarios: Los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. - **ARTICULO NOVENO: Fecha pago gastos comunes.** - Cada copropietario estará obligado a pagar, los gastos comunes dentro de los primeros cinco días de cada mes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El administrador, con el acuerdo del comité de Administración, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que, por cualquier motivo, no se pudiere efectuar por el administrador el corte, podrá, previa autorización por el Comité, solicitar por escrito la suspensión a las empresas que lo suministren. - **ARTICULO DECIMO: Cobro de los gastos comunes** se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley y su reglamento y a los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios.- En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. **ARTICULO UNDECIMO: Mérito ejecutivo acta Asamblea para cobro gastos comunes.** - La copia del acta de asamblea válidamente celebrada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de 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 las acciones iniciadas las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. El cobro de los gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Uno del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo. **ARTICULO DUODECIMO: Fondo de reserva.** - Existirá un Fondo común de reserva, para atender a reparaciones de los bienes de dominio común, gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; y se incrementará con el producto de las multas e intereses y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que deban pagar, en su caso los copropietarios.- Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen



en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma que tenga para su administración del condominio, mencionada en el artículo vigésimo segundo del presente Reglamento. **ARTICULO DECIMO TERCERO: Uso de las unidades del condominio.** - Los copropietarios, arrendatario, u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en este reglamento o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto del artículo ciento sesenta y dos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. En especial, queda prohibido lo siguiente: a) Destinar las viviendas al funcionamiento de oficinas, locales comerciales, consultas profesionales, talleres o cualquier otro uso que no sea habitacional. b) Tener en las unidades, aunque sea transitoriamente materias húmedas, infestas, mal olientes, inflamables o materiales explosivos; c) Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio. Los ocupantes de las unidades no podrán hacer funcionar los aparatos de radios, televisión otros instrumentos en forma tal que molesten a los otros ocupantes; d) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, o salubridad del condominio; e) Sin la autorización previa, por escrito, del Comité Administración y de la dirección de Obras Municipales si correspondiere: Abrir puertas y/o cambiar las puertas que den a los pasillos por otro modelo a las existentes, abrir ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes en dichos muros; variar o modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre sí; modificar o reemplazar las Instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás por los demás copropietarios; instalar rejas de protección adosados al muro exterior del edificio y construir techos en los estacionamientos descubiertos de cualquier construcción o ampliación en los terrenos de uso común. f) Ocupar con muebles u otros objetos los espacios de circulación, molestando el libre paso o acceso, o usar de los bienes comunes en forma tal que impida o entorpezca el goce de ellos por los demás copropietarios; g) Estacionar autos, motonetas, bicicletas u otros vehículos en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; h) Destruir las plantas y dejar desperdicios en los jardines; i) Causar daño a los bienes comunes más de lo corriente por el uso normal que corresponde a estos bienes. **ARTICULO DECIMO CUARTO: Infracción a las normas de uso de las unidades del condominio y otros.** - La infracción a lo prevenido en el artículo décimo tercero, y, en general, cualquier infracción a las normas de este Reglamento, sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier otra persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. 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. - **ARTICULO DECIMO QUINTO: Daños ocasionados por mudanzas.**- Los deterioros causados por las mudanzas serán multados y cancelados por los propietarios de las respectivas unidades. - **ARTICULO DECIMO SEXTO: Terminación de los contratos de arrendamiento.**- La infracción por un arrendatario de cualquiera de las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y este reglamento, será causal suficiente de terminación inmediata del contrato de arrendamiento. El administrador tendrá las facultades establecidas en el artículo séptimo inciso primero del Código de Procedimiento Civil para demandar la terminación del arrendamiento respectivo en representación del arrendador copropietario. - **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Administración del Condominio. Asamblea de Copropietarios.** - Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. - Las sesiones de la Asamblea serán ordinarias y extraordinarias. El Comité Administración, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o anoderados, personalmente o



mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración o la Secretaría Municipal, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados, las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato, se hubiere establecido. Sólo los copropietarios hábiles es decir, aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. Cada copropietario tendrá un solo voto, que será proporcional a sus derechos en la copropiedad. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas por la ley de Copropiedad Inmobiliaria o en el Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no haya concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité Administración.

#### ARTICULO DECIMO

**OCTAVO: Asamblea de Copropietarios Ordinaria.**- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que concurren, optándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas, entre la primera y segunda citación a Asamblea.- **ARTICULO DECIMO NOVENO: Asamblea de Copropietarios Extraordinaria.** Las sesiones extraordinarias tendrán lugar 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, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de asamblea, las siguientes materias: Uno.- Modificación del reglamento de copropiedad; Dos.- Cambio de destino de las unidades del condominio; Tres.- Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios y otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; Cuatro.- Enajenación, arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; Cinco.- Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio; Seis.- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acoge al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; Siete.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; Ocho.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; Nueve.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio; Diez.- Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad a la ley y establecer sub-administraciones en un mismo condominio.- Estas materias, con excepción de las señaladas en el número Uno cuando alteren los derechos del condominio y en los números Dos, Tres, Cuatro, Cinco, Seis, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación para celebrar asamblea.-



04

La consulta deber ser 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 a lo menos el sesenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. A las sesiones de asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, seis y siete de este artículo, deberá asistir un Notario o Secretario Municipal, 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.- Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Sin embargo, las asambleas para tratar las materias señaladas en los números uno al siete de este artículo, 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, y los acuerdos se adoptarán por el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las asambleas para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. Deberá mediar un lapso no inferior a cinco ni superior a quince días, entre la primera y segunda citación a asamblea. **ARTICULO VIGESIMO: Comité de Administración.-** La asamblea de copropietarios en su primera sesión ordinaria deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por seis personas que tendrán la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder 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 de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio, o sus cónyuges, y, b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de la ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.- El acta que contenga la nómina de los miembros del Comité de Administración y sus direcciones deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de acuerdo a lo previsto en el artículo cuarenta y cuatro de la ley. El acuerdo correspondiente deberá reducir a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del Condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses- **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Del Administrador.-** El condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias hechas al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.- El acta que contenga la designación del administrador y su dirección, quedará bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo



de documentos del condominio. La infracción a esta obligación será sancionada con multa, de acuerdo a lo previsto en el artículo cuarenta y cuatro de la ley. El administrador, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Serán funciones del administrador las establecidas en el presente reglamento y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la ley, su reglamento y el presente reglamento. El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Cuenta corriente del Condominio.**-El condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o las personas habilitadas.- **ARTICULO VIGESIMO TERCERO: De la solución de conflictos.**- Será de competencia del árbitro designado por la unidad de justicia vecinal comunal el resolver los conflictos que se generasen en la copropiedad y si esta instancia no fuese suficiente o no existiese, será 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 entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario: a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; b) Citar a asambleas de copropietarios, si el administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo seiscientos cincuenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario o Secretario Municipal como Ministro de Fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo dieciocho de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo treinta y dos de la precitada ley; c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios las rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior, y d) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales. Las resoluciones que se dicten en estas gestiones son apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la Ley dieciocho mil doscientos ochenta y siete. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Competencia del Juez Arbitro Arbitrador en contiendas relativas a la administración de los condominios.**- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente, las contiendas entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, podrán someterse a la resolución del juez arbitro arbitrador a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia que se dicte, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme a lo previsto en el artículo doscientos treinta y nueve de ese mismo Código. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.- **ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Competencia de la Municipalidad en contiendas relativas a la administran de los condominios.**- La respectiva municipalidad podrá



atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estar facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proporcionen vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deber agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la Municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un árbitro, según se estipula en los artículos precedentes. - **ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Reclamos por disposiciones Reglamento de copropiedad.**- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante los Juzgados de Policía Local o ante el Juez Arbitrador que se designe, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio, quien tendrá para estos efectos la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio. - **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Obligatoriedad del Reglamento.**- Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los copropietarios. - **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De los Derechos de Uso y Goce Exclusivo.**- 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 sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en las 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 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 exclusivo 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 entenderá comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO: De la Enajenación, Arrendamiento o Gravamen de los Bienes de Dominio Común.** 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 artículo 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, solo 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 los 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 de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO: De las subadministraciones.** Si el condominio





estuviere integrado por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer su propia subadministración, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren, debiendo siempre relacionarse con la administración central, aplicándose en lo demás las normas que se contienen en la ley y su reglamento para las subadministraciones. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Acuerdos de convivencia.** Tanto los propietarios, como los copropietarios tendrán las responsabilidades de:

- a) Mantener limpias las fachadas, no permitir que se hagan dibujos, grafitis, escrituras y rayados en general, a no ser que hayan sido autorizados por el comité de administración como parte de un proyecto comunitario.
- b) Las techumbres deberán realizar una limpieza a lo menos 1 vez al año. (Atendiendo al aumento de la vida útil de los techos).
- c) Mantenimiento de sistemas de iluminación al interior de cajas escala.
- d) Implementar medidas, planes e implementos de seguridad como: mantener despejadas las vías de escape y circulación en las cajas escala, puntos de acceso a los edificios, que faciliten el libre acceso de vehículos de emergencia como ambulancias y bomberos, y circulación de residentes entre otros.
- e) Promover iniciativas en torno al mejoramiento de los bienes comunes de la copropiedad, edificios e infraestructura, equipamiento y áreas verdes, postulando proyectos a través de entidades públicas como SERVIU, Municipalidad de San Joaquín, entre otras. Comprometiendo el financiamiento de los copropietarios si se requiriese, previa consulta y votación en asamblea.
- f) Implementar iniciativas de cuidado, riego y uso de áreas verdes, así como de manejo de espacios recreativos como cancha deportiva y demás espacios comunes; sujetándolos a horarios diferidos de acceso en verano e invierno.
- g) Mantener limpios cada block y espacios comunes, patios, estacionamientos, basureros, escaleras y bajo las escaleras. (cada block se organizará con el aseo interno y su rotación).
- h) Promover iniciativas para el manejo de la basura, así como retiro periódico de: cachureos, escombros, ropa y otras materialidades.
- i) Propietarios tendrán la responsabilidad de aportar antecedentes de los arrendatarios de sus departamentos, así como dejar constancia de sus datos de contacto como propietarios ante el comité de administración, para efecto de comunicación ante toda gestión que involucre a la comunidad y sus bienes comunes.
- j) Tenencia responsable de mascotas: controlar la entrada y salida de las mascotas del hogar, si su mascota ensucia en las escalas o patios, el dueño de esta deberá limpiar. Evitar que las mascotas puedan morder a algún vecino o niño.

#### **Tres: Postulación a Programas de asistencia y Mejoramiento**

La Asamblea declara su voluntad de postular a los programas regidos por el D.S. N° 127 (V. y U.) (Programa de Asistencia Financiera a CVS), por el D.S. N° 255 (V. y U), Programa de Protección del Patrimonio Familiar, y cualesquiera otros programas de financiamiento, con un quórum del **56,25%** de los derechos del condominio, mandatando al Administrador del Condominio/Presidente del Comité de Administración, para hacer las gestiones necesarias para tal efecto. Se declara además la voluntad para hacer los aportes en capital en los casos que corresponda.

La copia del acta correspondiente, autorizada por el funcionario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberán agregarse al libro de actas del comité de administración.

Siendo las **17:15** horas, se da por terminada la asamblea. San Joaquín, 29 de agosto del 2017.

El Comité de Administración, faculta a **Francisco Javier Allen Navarrete**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] domiciliado para estos efectos en [REDACTED] para que dé copia autorizada del presente instrumento, reducir la presente acta



y reglamento de copropiedad a escritura pública y requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, rectificaciones, y demás actuaciones que en derecho correspondan, ante el Conservador de Bienes Raíces correspondiente o cualquier otro ente público o privado.

En comprobante firman:

  
\_\_\_\_\_  
Presidenta

  
\_\_\_\_\_  
Secretaria

  
\_\_\_\_\_  
Tesorero

  
SECRETARIO MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE