

Nº 1131-2012



## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

A\*A\*A\*A\*

**GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION**

**“CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO”**

En Talca, República de Chile, a día catorce del mes de Febrero del año dos mil doce, ante mí **PATRICIA MIHOVILOVIC LEMAITRE**, Abogado, Notario Público de las Comunas de Talca, Maule, San Clemente, San Rafael, Pencahue, Pelarco y Río Claro, Suplente del Titular don **CARLOS DEMETRIO HORMAZABAL TRONCOSO**, según consta de Decreto Económico número quince, de fecha **nueve de Febrero de dos mil doce**, de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca, protocolizado con el número **cuatrocientos tres**, con fecha **trece de Febrero de dos mil doce**, al final del presente Protocolo, con oficio en esta ciudad, calle Dos Oriente número mil ciento treinta y nueve, comparece: **“GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN”**, sociedad comercial del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y cuatro millones seiscientos treinta y seis mil guión siete, la que concurre debidamente representada, según se acreditará, por don **ÁLVARO**

**TAPIA BRAVO**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número nueve millones treinta y seis mil novecientos sesenta y uno guión K; y don **MARTIN DONOSO PAROT**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cedula nacional de identidad número catorce millones diecinueve mil ciento setenta y nueve guión cinco, todos domiciliados para estos efectos en calle Tres Oriente número mil cuatrocientos veinticuatro, Talca, en adelante también e indistintamente "la sociedad propietaria"; los comparecientes mayores de edad y libres disponedores de sus bienes, quienes acreditan sus respectivas identidades con las cédulas antes citadas, y exponen: Que por este acto, vienen en otorgar el presente Reglamento de Copropiedad, de conformidad a las regulaciones fijadas por la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete o Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete, que regirá en forma supletoria a las disposiciones contenidas en este instrumento, todo ello de acuerdo a las disposiciones siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA:** GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN es dueña del MACROLOTE CUATRO A CINCO, de la denominada resto LA RAMADA, ubicada en la comuna y provincia de Curicó; resultante de la subdivisión del Macrolote Lote Cuatro Guión A Tres, de una mayor cabida, según plano de subdivisión debidamente autorizado por el Director de Obras Municipales de esta ciudad, que se encuentra agregado al final del Registro de Propiedad bajo el número seiscientos treinta y ocho. Dicho MACROLOTE CUATRO A CINCO tiene los siguientes deslindes particulares: NORTE, en ciento treinta y cinco coma cincuenta y seis metros con Macrolote número Tres; SUR, en doce metros con Población Manuel Rodríguez; ORIENTE, en



doscientos tres coma cero ocho metros con camino al aeródromo de Curicó en línea quebrada; y PONIENTE, en ciento cuarenta y ocho coma diecinueve metros, con Macrolote Cuatro A de la misma subdivisión. Lo adquirió por compra a Inmobiliaria Santa Laura Limitada, según consta de la escritura pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Curicó de don Fernando Salazar Sallorenzo, inscrita a su nombre a fojas cinco mil trescientos treinta y tres número tres mil ciento veinticuatro, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año dos mil nueve. - **CLÁUSULA SEGUNDA:** En la propiedad singularizada en la cláusula anterior, GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, está construyendo un Condominio Habitacional denominado **“CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO”**, consistente en un conjunto de quince edificios de departamentos de cinco pisos de altura cada uno de ellos, denominados “Edificio o Block Uno”, “Edificio o Block Dos”, “Edificio o Block Tres”, “Edificio o Block Cuatro”, “Edificio o Block Cinco”, “Edificio o Block Seis”, “Edificio o Block Siete”, “Edificio o Block Ocho”, “Edificio o Block Nueve”, “Edificio o Block Diez”, “Edificio o Block Once”, “Edificio o Block Doce”, “Edificio o Block Trece”, “Edificio o Block Catorce” y “Edificio o Block Quince” con una superficie total edificada de (diecisiete mil cuatrocientos nueve, coma cuarenta y cinco) metros cuadrados. El Condominio Habitacional tiene su acceso por Avenida Circunvalación Norte número mil doscientos cuarenta – sector El Boldo y está formado por (trescientos) departamentos habitacionales, por (doscientos) estacionamientos correspondientes a bienes de dominio común, los cuales se podrán entregar en uso y goce exclusivo a favor de los propietarios de los departamentos habitacionales de la comunidad

que adquieran los derechos correspondientes sobre tales estacionamientos, cuatro estacionamientos para minusválidos, seis estacionamientos para visitas, calles interiores y áreas verdes que corresponden a bienes comunes del Condominio. El CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO se acogerá a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959. Los planos y especificaciones técnicas del Condominio fueron confeccionados por el arquitecto don Juan Pablo Benavente Undurraga, los cuales se archivarán oportunamente en el Conservador de Bienes Raíces de Curicó. El permiso de edificación correspondiente lleva el número doscientos cuarenta y nueve, y fue otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó con fecha veintitrés de julio de dos mil diez, el cual fue reducido a escritura pública con fecha seis de agosto del año dos mil diez, en la Notaría de Curicó de don Fernando Salazar Sallorenzo. Se deja especial constancia que el condominio constituye un condominio Tipo A según la clasificación contenida en el artículo segundo de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. La construcción de este edificio se llevó a efecto mediante Contrato General de Construcción por suma alzada por la empresa CONSTRUCTORA PEHUENCHE LIMITADA, el cual se encuentra gravado con IVA, según consta del instrumento privado de fecha quince de Junio de dos mil diez.

**CLÁUSULA TERCERA:** Con el objeto de fijar con precisión los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, imponer las limitaciones que se estimen convenientes, dejar establecidas las unidades que integran el condominio y los bienes de dominio común, precisar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común y la cuota con que cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes; como asimismo para



establecer normas de administración y conservación de los bienes de dominio común, fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador y, en general, para determinar el régimen administrativo del Condominio, los comparecientes en la representación que invisten instituyen el siguiente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria para el Condominio.- **TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.** **ARTÍCULO**

**PRIMERO:** El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades que conforman el CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO, en adelante indistintamente también "el Condominio" o "los edificios", y el régimen de administración interna de los bienes comunes y él tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica: (a) Que adquiera o suceda en el dominio a cualquier título de una o más de dichas unidades; (b) A quien el propietario de una unidad hubiera cedido su uso y goce a cualquier título; y (c) Que ocupe a cualquier título alguna de dichas unidades.- **ARTÍCULO SEGUNDO:** En el silencio de este reglamento, se aplicarán los preceptos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su respectivo Reglamento. Podrá la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, por los quórum y mayorías correspondientes, dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de la copropiedad inmobiliaria dispuestas por la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria o por el presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria.- **ARTÍCULO**

**TERCERO:** Para todos los efectos de este reglamento, se entenderá: (a) Por "Cuota del propietario en la comunidad", el porcentaje de cada unidad en el dominio de los bienes comunes, determinada de acuerdo a las normas que se establecen en el Artículo Quinto del presente Reglamento. (b) Por "cuota de

contribución a los gastos comunes", el porcentaje con que corresponde contribuir en los gastos comunes a las diferentes unidades que integran el condominio, según los porcentajes que se indican más adelante en este Reglamento. (c) Por "unidad", los inmuebles que forman parte del condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. (d) Por "Juez competente", el Juez de Policía Local correspondiente, quien substanciará de acuerdo a la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete. (e) Por "gastos comunes ordinarios", se tendrán por tales los siguientes: (e.uno) De Administración: los correspondientes a los de remuneración del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; (e.dos) 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, ampolletas, accesorios, jardines, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; (e.tres) De Reparación: Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; (e.cuatro) De Uso o Consumo: Los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. (f) Por "gastos comunes extraordinarios", se tendrán por tales los gastos adicionales o diferentes a los señalados precedentemente, y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. (g) Por "copropietarios hábiles", aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.- **ARTÍCULO CUARTO:** El Condominio comprende las siguientes unidades, las que se encuentran debidamente identificadas en los planos a que se refiere el artículo once de la Ley



sobre Copropiedad Inmobiliaria, los que con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales respectiva se archivarán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente:- (1) **Edificio o Block Uno:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 111, 112, 113, 114. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 121, 122, 123, 124. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 131, 132, 133, 134. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 141, 142, 143, 144. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 151, 152, 153, 154. (2) **Edificio o Block Dos:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 211, 212, 213, 214. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 221, 222, 223, 224. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 231, 232, 233, 234. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 241, 242, 243, 244. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 251, 252, 253, 254. (3) **Edificio o Block Tres:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 311, 312, 313, 314. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 321, 322, 323, 324. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 331, 332, 333, 334. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 341, 342, 343, 344. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 351, 352, 353, 354. (4) **Edificio o Block Cuatro:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 411, 412, 413, 414. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 421, 422, 423, 424. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 431, 432, 433, 434. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N°

441, 442, 443, 444. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 451, 452, 453, 454. (5) Edificio o Block Cinco:

(a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 511, 512, 513 514. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 521, 522, 523, 524. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 531, 532, 533, 534.

(d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 541, 542, 543, 544. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 551, 552, 553, 554. (6) Edificio o Block Seis:

(a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 611, 612, 613, 614. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 621, 622, 623, 624. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 631, 632, 633, 634.

(d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 641, 642, 643, 644. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 651, 652, 653, 654. (7) Edificio o Block Siete:

(a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 711, 712, 713, 714. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 721, 722, 723, 724. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 731, 732, 733, 734.

(d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 741, 742, 743, 744. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 751, 752, 753, 754. (8) Edificio o Block

Ocho: (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 811, 812, 813, 814. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 821, 822, 823, 824. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 831, 832, 833, 834. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 841, 842, 843, 844. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 851, 852, 853, 854.



(9) Edificio o Block Nueve: (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 911, 912, 913, 914. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 921, 922, 923, 924. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 931, 932, 933, 934. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 941, 942, 943, 944. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 951, 952, 953, 954. (10) Edificio o Block Diez: (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1011, 1012, 1013, 1014. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1021, 1022, 1023, 1024. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1031, 1032, 1033, 1034. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1041, 1042, 1043, 1044. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1051, 1052, 1053, 1054. (11) Edificio o Block Once: (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1111, 1112, 1113, 1114. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1121, 1122, 1123, 1124. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1131, 1132, 1133, 1134. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1141, 1142, 1143, 1144. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1151, 1152, 1153, 1154. (12) Edificio o Block Doce: (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1211, 1212, 1213, 1214. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1221, 1222, 1223, 1224. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1231, 1232, 1233, 1234. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1241, 1242, 1243, 1244. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1251, 1252, 1253, 1254. (13) Edificio o Block

**Trece:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1311, 1312, 1313, 1314. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1321, 1322, 1323, 1324. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1331, 1332, 1333, 1334. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1341, 1342, 1343, 1344. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1351, 1352, 1353, 1354.

(14) **Edificio o Block Catorce:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1411, 1412, 1413, 1414. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1421, 1422, 1423, 1424. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1431, 1432, 1433, 1434. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1441, 1442, 1443, 1444. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1451, 1452, 1453, 1454.

*EDIFICIO 14  
PISO 1  
1411, 1412, 1413, 1414  
1421, 1422, 1423, 1424  
1431, 1432, 1433, 1434  
1441, 1442, 1443, 1444  
1451, 1452, 1453, 1454*

(15) **Edificio o Block Quince:** (a) 4 departamentos ubicados en el primer piso, signados con los N° 1511, 1512, 1513, 1514. (b) 4 departamentos ubicados en el segundo piso, signados con los N° 1521, 1522, 1523, 1524. (c) 4 departamentos ubicados en el tercer piso, signados con los N° 1531, 1532, 1533, 1534. (d) 4 departamentos ubicados en el cuarto piso, signados con los N° 1541, 1542, 1543, 1544. (e) 4 departamentos ubicados en el quinto piso, signados con los N° 1551, 1552, 1553, 1554.

(16) 200 estacionamientos ubicado en el primer nivel del Condominio signados con los N° 5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5011, 5012, 5093, 5094, 5095, 5096, 5139, 5140, 5141, 5143, 5144, 5145, 5146, 5168, 5169, 5170, 5171, 5172, 5173, 5174, 5175, 5147, 5148, 5149, 5150, 5151, 5152, 5153, 5154, 5155, 5153, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5164, 5165, 5166, 5167, 5176, 5177, 5178, 5179, 5180, 5181, 5182, 5013, 5014, 5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029,

*ESTACIONAMIENTOS*



5030, 5031, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082,  
5083, 5084, 5085, 5086, 5057, 5088, 5089, 5090, 5092, 5039, 5040,  
5041, 5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047, 5048, 5049, 5050, 5051,  
5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062,  
5063, 5064, 5065, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037, 5038, 5066,  
5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5117, 5118, 5119, 5120,  
5121, 5122, 5123, 5124, 5125, 5126, 5127, 5128, 5183, 5184, 5185,  
5186, 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192, 5193, 5194, 5195, 5196,  
5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207,  
5208, 5209, 5210, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106,  
5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5129,  
5130, 5131, 5132, 5133, 5134, 5135, 5137, 5138.

Los estacionamientos mencionados en este párrafo no constituyen unidades, sino que mantendrán su condición jurídica de bienes de dominio común y serán entregados en uso y goce exclusivo en favor de los propietarios de los departamentos de la comunidad que adquieran dichos derechos. (17) Adicionalmente, comprende 4 estacionamientos para discapacitados, ubicados en el primer nivel del Condominio, y 6 estacionamientos de visitas, ubicados en el primer nivel del Condominio, Los estacionamientos mencionados en este párrafo no constituyen unidades, sino que mantendrán su condición jurídica de bienes de dominio común y serán de uso exclusivo para visitas del Condominio durante su permanencia en el mismo. La numeración oficial que corresponde a cada uno de los 300 departamentos del CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO, consta del Certificado N° 054, emitido por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó con fecha 10 de Enero de 2012, documento que **se protocoliza con esta misma fecha** bajo el número “566”, en los registros de esta Notaría, y que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento para todos

(260) 108

los efectos legales. Asimismo, la numeración oficial que corresponde a cada uno de los 200 estacionamientos del CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO, consta del Certificado N° 054, emitido por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curicó con fecha 10 de Enero de 2012, documento que también se protocoliza con esta misma fecha bajo el número “566”, en los registros de esta Notaría, y que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento para todos los efectos legales.- **ARTÍCULO QUINTO:** Cada comunero será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. El derecho de dominio que corresponda a cada unidad sobre los bienes de propiedad común, es la prorrata del avalúo fiscal de la unidad respectiva en el acumulado de todos los avalúos fiscales de todas las unidades del mismo edificio, conforme a la determinación que de ellos ha hecho el Servicio de Impuestos Internos de la República de Chile, todo ello de conformidad al artículo tercero de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Se deja expresa constancia que la **Tabla de Prorrato del CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO** efectuada por el Servicio de Impuestos Internos y que determina el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, se protocoliza con esta misma fecha bajo el número “566”, en los registros de esta Notaría, y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento para todos los efectos legales.- **ARTÍCULO SEXTO:** Los copropietarios de un mismo departamento o estacionamiento, serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos podrá ser exigido a cualquiera de ellos indistintamente. Adicionalmente, serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones del artículo treinta y dos de la Ley



sobre Copropiedad Inmobiliaria, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de éste último de repetir contra el infractor.- **TÍTULO SEGUNDO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. ARTÍCULO**

**SÉPTIMO:** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero con los demás propietarios de los bienes comunes que se detallan más adelante, sin perjuicio del derecho a uso y goce exclusivo que cada propietario pueda adquirir sobre alguno de los estacionamientos de la copropiedad. El derecho del propietario sobre los bienes comunes, se determinará conforme a lo establecido en el Artículo Quinto del presente reglamento y será inseparable del dominio de la respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en toda transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad.- **ARTÍCULO**

**OCTAVO:** Se reputarán "bienes comunes", 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, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbre, cubiertas, instalaciones generales y ductos de calefacción, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, tableros eléctricos, sala de basura, shafts; 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 ya indicados antes, circulaciones horizontales y verticales, calles internas, dependencias de servicios comunes, dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal; los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común de los copropietarios, y aquellos que se les

otorgue tal carácter por el presente reglamento o que los copropietarios determinen, y que no sean de aquellos mencionados precedentemente. En consecuencia, se consideran bienes comunes, además, los halls de acceso de los Edificios, la conserjería, áreas verdes o jardines. El uso de todas las dependencias señaladas podrá ser reglamentada de acuerdo a las normas que al efecto dicte el Comité de Administración a través de un Reglamento para cada una de ellas, sin perjuicio de lo que la Asamblea de Copropietarios disponga.- **ARTÍCULO NOVENO:** Todo propietario y ocupante usará su unidad en forma ordenada y tranquila, según su destino, y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente reglamento, en su silencio, a aquellos a que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos y formas de su aprovechamiento se sujetarán a lo que determine la Asamblea de Copropietarios.- **ARTÍCULO DÉCIMO:** Queda expresamente **prohibido**, en consecuencia: Uno.- Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.- Dos.- Provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni provocar ruidos molestos en el recinto del condominio, incluyendo dentro de ellos la música a volumen alto.- Tres.- Almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.- Cuatro.- Destinar la unidad al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión.- Cinco.- Abrir ventanas, puertas, ventilaciones o instalar extractores de aire, de



chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes, que tengan salida a los pasillos o espacios comunes, ni se podrá abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar ni modificar los muros que den frente a los pasillos comunes, o que dividan las unidades entre sí, modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios.- Seis.- Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, molestar el libre paso o acceso a ellos, o usar de los bienes y espacios comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios.- Siete.- Colocar, sea en la fachada o en los pasillos de los Edificios, objetos o letreros que alteren el ornato o estética de los mismos.- Ocho.- Colocar bajadas de cables de antena de radio y televisión u otros aparatos por las fachadas de los Edificios, alterando la estética de las mismas; colocar lonas o materiales plásticos o similar en las fachadas que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la municipalidad respectiva, como asimismo, toda clase de artefactos de aireación o calefacción.- Nueve.- Estacionar autos, carros de arrastre, motos, motonetas, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, en los estacionamientos de visita y/o espacios de circulación, quedando autorizada la administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores.- Diez.- Queda especialmente prohibido hacer alteraciones o modificaciones que afecten la arquitectura del edificio o su aspecto exterior, sin el consentimiento previo de los arquitectos de éste o del Comité de Administración. Así, por ejemplo, no se podrá sin dicho consentimiento, cambiar el color de la pintura de las

“ fachadas, colocar rejas o persianas de cualquier tipo en las terrazas y/o ventanas, cambiar el diseño y/o reubicación de los ventanales.-

Once.- Queda prohibido limpiar las terrazas con agua proveniente de mangueras o baldes, debiendo ésta hacerse con paños húmedos. Asimismo, el riego de maceteros deberá hacerse en forma moderada, de modo que no chorree el agua por los desagües.-

Doce.- Destinar los estacionamientos entregados en uso y goce exclusivo, para un uso diferente al de guarecer en ellos automóviles o vehículos similares, estando prohibido cerrarse éstos exteriormente ni estacionar en los mismos camiones o vehículos similares.- Trece.- El uso por parte de los propietarios del condominio de los estacionamientos de visita, así como la autorización a terceros que no son visitas del condominio para usar estos estacionamientos.- Catorce.- La venta o arrendamiento de estacionamientos del condominio a personas naturales o jurídicas que no fueren propietarias de departamentos del mismo condominio, con excepción de las ventas y arrendamientos que efectúe

GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN.- Quince.-

La colocación de letreros de venta, de arrendamiento, o cualquier clase de avisos publicitarios en las ventanas o balcones de los respectivos departamentos.- Dieciséis.- Los propietarios u ocupantes

de departamentos que tengan animales domésticos, no podrán dejarlos en los espacios comunes del condominio, estando prohibido que éstos puedan circular sueltos por los jardines ni en el exterior del condominio. El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes, ni tampoco en los jardines del condominio, ni aún a prettexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que éste pueda ocasionar en los espacios comunes del condominio, así como de los



daños que éste pueda producir en la persona o bienes de terceros. En todo caso ningún propietario podrá tener más de dos animales domésticos pequeños por departamento. En el evento que algún copropietario introduzca animales que perturben o molesten la tranquilidad del condominio, o al resto de los copropietarios, el Comité de Administración podrá, a solicitud escrita de a lo menos veinte propietarios de departamentos, ordenar su retiro definitivo del condominio y sus dependencias.- Diecisiete.- Realizar cualquier tipo de actividad que provoque olores fuertes y/o molestos perceptibles en las áreas comunes; estará prohibido cocinar, instalar y utilizar parrillas, y hacer asados en las terrazas, jardines y áreas comunes del edificio.- Dieciocho.- Alterar el paisajismo de los jardines comunes; sólo estará permitida la intervención de un jardinero contratado por la Comunidad para la mantención y cuidado de la totalidad de los jardines, de modo que estará prohibida la contratación de jardineros particulares.- Diecinueve.- La instalación de toda clase de rejas y cierros en las terrazas, logias o en las puertas de acceso a los departamentos, y alterar o modificar las puertas de acceso. Sólo está permitida la instalación de mallas de protección transparente tipo "Malla Fierro cuatro mil doce" o similar.- Veinte.- Instalar jacuzzis al interior de los departamentos.- Veintiuno.- La instalación de piscinas, jacuzzis externos y cualquier otro elemento que altere la armonía y la estética del conjunto, y el uso de los jardines y espacios comunes para fiestas de cumpleaños y otras actividades recreativas que alteren la tranquilidad del condominio, salvo que cuente con la autorización del Comité de Administración.- Veintidós.- Alterar la decoración de los espacios comunes o agregar elementos tales como cuadros, tapices, esculturas, etcétera sin previa autorización del Comité de Administración; sin perjuicio de lo anterior los copropietarios de los departamentos de un mismo

piso podrán acordar por unanimidad modificaciones a la decoración de su respectivo piso.- Veintitrés.- Destinar las terrazas para el uso de bodegaje de muebles y cajas o como tendedero de ropa.- La infracción a lo prevenido en este artículo será 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 afectara a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local competente que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.- **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Toda alteración, modificación, ampliación, conexión sea ésta vertical u horizontal o mejora que introduzca cualquier copropietario en su departamento, que consistan en la incorporación y/o habilitación de espacios comunes o terrazas, o en la ejecución de obras que eventualmente pudieren significar la pérdida de los beneficios contemplados por el Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus posteriores modificaciones, serán de su exclusiva cuenta, riesgo, cargo y responsabilidad. Asimismo, cada copropietario será exclusivamente responsable de requerir, a su costo, las autorizaciones o los permisos municipales correspondientes y obtener su aprobación. En consecuencia, **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, queda expresamente liberada de toda responsabilidad a este respecto. La administración no podrá entorpecer la ejecución de los trabajos de ampliación o habilitación, en la medida que éstos se realicen del modo y de acuerdo a las especificaciones autorizadas por las



autoridades correspondientes. En todo caso, cualquier efecto jurídico o sanción que acarree la ejecución material de estos trabajos, será de exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad del propietario que los ejecute. - **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:**  
Queda especialmente prohibido hacer cualquier alteración o modificación que afecte la arquitectura del Edificio o su aspecto exterior de terrazas y fachadas sin el consentimiento previo de la Asamblea de Copropietarios y de los arquitectos del Edificio o, en su defecto, de los que designe el Comité de Administración. Se establecen, además, las siguientes normas especiales relativas a esta materia: 1.- En el evento que por cualquier causa o motivo hubiere que efectuar el reemplazo de cualquier ventanal del edificio, y con el propósito de preservar absolutamente la estética y la armonía del edificio, el reemplazo deberá efectuarse según las especificaciones técnicas originales del edificio; 2.- Queda desde ya expresamente prohibido, sin consentimiento de la Asamblea de Copropietarios, cambiar el material de las fachadas, colocar rejas, persianas o ventanales exteriores en toda la fachada del edificio, o en cualquier lugar al exterior de la misma; 3.- Queda desde ya expresamente prohibido, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Copropietarios y de los arquitectos del Edificio o, en su defecto, de los que designe el Comité de Administración, el cierre de las terrazas o de las logias. 4.- La cara exterior de las cortinas, persianas, stores u otros similares ubicados al interior de los departamentos deberá ser de color crudo. La infracción a cualquiera de las normas o prohibiciones contenidas en este artículo, será sancionada con una multa diaria a beneficio de la comunidad de 1 Unidad de Fomento, que se devengará desde la fecha en que la administración notifique por carta certificada al infractor la necesidad de retirar la obra o instalación o reparar dicha infracción y

hasta la fecha en que ello efectivamente ocurra. Lo anterior es sin perjuicio de otros derechos y acciones que podrá ejercer la administración, tendientes a obtener el cumplimiento forzado de dichas normas y prohibiciones.- **ARTÍCULO DÉCIMO**

**TERCERO:** Los cambios de distribución interior de una unidad podrán ejecutarse previa aprobación del arquitecto de la obra y, a falta de éste, del Comité de Administración, sin perjuicio de otras aprobaciones que en derecho correspondan.- **ARTÍCULO**

**DÉCIMO CUARTO:** Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, por actos u omisiones de quienes habiten su vivienda o se cobijen en ella.- **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Como dueño exclusivo de su unidad, cada copropietario será responsable de la mantención de todas las instalaciones interiores de su vivienda, ya sean eléctricas, sanitarias, de calefacción o de cualquier otra índole.-

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada, facultará al Comité de Administración para exigir al propietario de la unidad que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento, y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo, el Comité calificará con absoluta libertad la naturaleza o gravedad de las infracciones.- **ARTÍCULO DÉCIMO**

**SÉPTIMO:** En los casos de cambio de usuario de la unidad, el propietario comunicará oportunamente al administrador la fecha de dicho cambio, y depositará en poder de éste en calidad de garantía la suma de dinero que el Comité de Administración hubiera fijado para atender la reparación de los daños que pudieran causar los traslados de mobiliarios. El usuario que abandone una vivienda deberá contar con autorización escrita del propietario del mismo y con el salvoconducto correspondiente, lo que deberá ser debidamente



acreditado al administrador del condominio. Asimismo, las personas que ingresen a las viviendas en calidad de arrendatarios, usuarios o a cualquier título, deberán cumplir con condiciones de solvencia y seriedad, que deberán ser acreditadas al Comité de Administración como requisito previo a su ingreso al condominio. - **TÍTULO TERCERO. DE LAS EXPENSAS O GASTOS COMUNES.**

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Para los fines de determinar la contribución de cada copropietario a los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, se establece a continuación la siguiente tabla de porcentajes de aplicación obligatoria y permanente: (a) **DEPARTAMENTOS: EDIFICIO O BLOCK**

**UNO:** Depto. % 111 0,29523, 112 0,36027, 113 0,36027, 114 0,29523, 121 0,29523, 122 0,36027, 123 0,36027, 124 0,29523, 131 0,29523, 132 0,36027, 133 0,36027, 134 0,29523, 141 0,29523, 142 0,36027, 143 0,36027, 144 0,29523, 151 0,29523, 152 0,36027, 153 0,36027, 154 0,29523. - **EDIFICIO O BLOCK DOS: Depto. %** 211 0,29523,

212 0,36027, 213 0,36027, 214 0,29523, 221 0,29523, 222 0,36027, 223 0,36027, 224 0,29523, 231 0,29523, 232 0,36027, 233 0,36027, 234 0,29523, 241 0,29523, 242 0,36027, 243 0,36027, 244 0,29523, 251 0,29523, 252 0,36027, 253 0,36027, 254 0,29523. - **EDIFICIO O BLOCK**

**TRES: Depto. %** 311 0,29523, 312 0,36027, 313 0,36027, 314 0,29523, 321 0,29523, 322 0,36027, 323 0,36027, 324 0,29523, 331 0,29523, 332 0,36027, 333 0,36027, 334 0,29523, 341 0,29523, 342 0,36027, 343 0,36027, 344 0,29523, 351 0,29523, 352 0,36027, 353 0,36027, 354 0,29523. - **EDIFICIO O BLOCK CUATRO: Depto. %** 411

0,29523, 412 0,36027, 413 0,36027, 414 0,29523, 421 0,29523, 422 0,36027, 423 0,36027, 424 0,29523, 431

0,29523, 432 0,3602, 433 0,36027, 434 0,29523, 441

0,29523, 442 0,36027, 443 0,36027, 444 0,29523, 451

0,29523, 452 0,36027, 453 0,36027, 454 0,29523.- **EDIFICIO**

**O BLOCK CINCO: Depto. %** 511 0,29523, 512 0,36027, 513

0,36027, 514 0,29523, 521 0,29523, 522 0,36027, 523

0,36027, 524 0,29523, 531 0,29523, 532 0,36027, 533

0,36027, 534 0,29523, 541 0,29523, 542 0,36027, 543

0,36027, 544 0,29523, 551 0,29523, 552 0,36027, 553

0,36027, 554 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK SEIS: Depto. %**

611 0,29523, 612 0,36027, 613 0,36027, 614 0,29523, 621

0,29523, 622 0,36027, 623 0,36027, 624 0,29523, 631

0,29523, 632 0,36027, 633 0,36027, 634 0,29523, 641

0,29523, 642 0,36027, 643 0,36027, 644 0,29523, 651

0,29523, 652 0,36027, 653 0,36027, 654 0,29523.- **EDIFICIO**

**O BLOCK SIETE: Depto. %** 711 0,29523, 712 0,36027, 713

0,36027, 714 0,29523, 721 0,29523, 722 0,36027, 723

0,36027, 724 0,29523, 731 0,29523, 732 0,36027, 733

0,36027, 734 0,29523, 741 0,29523, 742 0,36027, 743

0,36027, 744 0,29523, 751 0,29523, 752 0,36027, 753

0,36027, 754 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK OCHO: Depto.**

**%** 811 0,29523, 812 0,36027, 813 0,36027, 814 0,29523,

821 0,29523, 822 0,36027, 823 0,36027, 824 0,29523, 831

0,29523, 832 0,36027, 833 0,36027, 834 0,29523., 841

0,29523, 842 0,36027, 843 0,36027, 844 0,29523, 851

0,29523, 852 0,36027, 853 0,36027, 854 0,29523.- **EDIFICIO**

**O BLOCK NUEVE: Depto.** 911 0,29523, 912 0,36027, 913

0,36027, 914 0,29523, 921 0,29523, 922 0,36027, 923

0,36027, 924 0,29523, 931 0,29523, 932 0,36027, 933

0,36027, 934 0,29523, 941 0,29523, 942 0,36027, 943

0,36027, 944 0,29523, 951 0,29523, 952 0,36027, 953



0,36027, 954 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK DIEZ:** Depto.

% 1011 0,29523, 1012 0,36027, 1013 0,36027, 1014 0,29523,  
1021 0,29523, 1022 0,36027, 1023 0,36027, 1024 0,29523,  
1031 0,29523, 1032 0,36027, 1033 0,36027, 1034 0,29523,  
1041 0,29523, 1042 0,36027, 1043 0,36027, 1044 0,29523,  
1051 0,29523, 1052 0,36027, 1053 0,36027, 1054 0,29523.-

**EDIFICIO O BLOCK ONCE:** Depto. % 1111 0,29523, 1112

0,36027, 1113 0,36027, 1114 0,29523, 1121 0,29523, 1122  
0,36027, 1123 0,36027, 1124 0,29523, 1131 0,29523, 1132  
0,36027, 1133 0,36027, 1134 0,29523, 1141 0,29523, 1142  
0,36027, 1143 0,36027, 1144 0,29523, 1151 0,29523, 1152

0,36027, 1153 0,36027, 1154 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK**

**DOCE:** Depto. % 1211 0,29523, 1212 0,36027, 1213  
0,36027, 1214 0,29523, 1221 0,29523, 1222 0,36027, 1223  
0,36027, 1224 0,29523, 1231 0,29523, 1232 0,36027, 1233  
0,36027, 1234 0,29523, 1241 0,29523, 1242 0,36027, 1243  
0,36027, 1244 0,29523, 1251 0,29523, 1252 0,36027, 1253

0,36027, 1254 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK TRECE:** Depto.

% 1311 0,29523, 1312 0,36027, 1313 0,36027, 1314 0,29523,  
1321 0,29523, 1322 0,36027, 1323 0,36027, 1324 0,29523,  
1331 0,29523, 1332 0,36027, 1333 0,36027, 1334 0,29523,  
1341 0,29523, 1342 0,36027, 1343 0,36027, 1344 0,29523,  
1351 0,29523, 1352 0,36027, 1353 0,36027, 1354 0,29523.-

**EDIFICIO O BLOCK CATORCE:** Depto. % 1411 0,29523,

1412 0,36027, 1413 0,36027, 1414 0,29523, 1421 0,29523, 1422  
0,36027, 1423 0,36027, 1424 0,29523, 1431 0,29523, 1432  
0,36027, 1433 0,36027, 1434 0,29523, 1441 0,29523, 1442  
0,36027, 1443 0,36027, 1444 0,29523, 1451 0,29523, 1452  
0,36027, 1453 0,36027, 1454 0,29523.- **EDIFICIO O BLOCK**

**QUINCE:** Depto. % 1511 0,29523, 1512 0,36027, 1513

*Eximir*

0,36027, 1514 0,29523, 1521 0,29523, 1522 0,36027, 1523  
0,36027, 1524 0,29523, 1531 0,29523, 1532 0,36027, 1533  
0,36027, 1534 0,29523, 1541 0,29523, 1542 0,36027, 1543  
0,36027, 1544 0,29523, 1551 0,29523, 1552 0,36027, 1553  
0,36027, 1554 0,29523.- **TOTAL DEPARTAMENTOS: 100%;**

Los porcentajes de contribución a los gastos comunes antes indicados son definitivos, de manera que no sufrirán variación por efecto de avalúos o reavalúos, (ni por efecto de la variación del derecho de cada copropietario en los bienes comunes.) En consecuencia, los referidos porcentajes son de carácter permanente y obligatorio, y sólo podrán modificarse por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios adoptado en la forma y por las mayorías que exige el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. La mantención y reparación de los bienes de dominio común, tales como jardines, incluyendo su riego, abono, etcétera, será de cargo de la Comunidad.- **ARTÍCULO DÉCIMO**

**NOVENO:** Si el dominio de una unidad perteneciera en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que corresponda. Del mismo modo, el propietario de una unidad que cede el uso y goce de ésta, a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones con motivo de la aplicación de este Reglamento. La obligación del propietario por los gastos comunes seguirá siempre al dominio correspondiente, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno de Código Civil, sin



perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Los muros divisorios de departamentos colindantes se reputarán medianeros para todos los efectos legales.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** El mantenimiento y reparación de cada unidad corresponderá exclusivamente a su propietario. Por consiguiente, será de cargo de cada cual mantener y reparar los muros y vigas exteriores en las partes que den al interior del condominio, como asimismo, las puertas y ventanas, los pisos y cielos, los muros y tabiques interiores, los pisos y barandas de terrazas, salvo aquellas que constituyan techumbres, y las instalaciones de electricidad, gas, calefacción, agua caliente, agua potable y alcantarillado, hasta los empalmes de estos servicios con la red general del condominio. En todo caso, la ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes comunes, requerirá la aprobación del arquitecto de la obra y, a falta de éste, la autorización previa del Comité de Administración. Los medidores de agua fría, agua caliente, calefacción y luz son bienes particulares y, por lo tanto, su mantenimiento, reparación o recambio son de responsabilidad de cada propietario. La administración está facultada, en resguardo del bien común, para disponer su cambio con cargo del propietario cuando su funcionamiento sea anormal.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Los gastos causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad y reparación del condominio, o en el funcionamiento de los servicios comunes y los indispensables para la mantención, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios, quienes concurrirán a ellos en la proporción fijada en el artículo Décimo Octavo. Quedan especialmente

incluidos en este concepto: (a) Los honorarios del Administrador; (b) Los sueldos del personal, del mayordomo, ayudantes, serenos, aseadores, jardineros y de todo otro empleado que fuere necesario contratar para la administración del condominio; (c) Las leyes sociales que afectan al empleador, incluidos seguros de accidentes del trabajo, y todo otro gravamen presente o futuro relacionado con la materia; (d) Los consumos de luz eléctrica del alumbrado de espacios comunes, vestíbulos, escalas y escotillas de las mismas, jardines, etcétera; (e) Los consumos de energía eléctrica para el funcionamiento de ascensores y propulsión de bombas surtidoras del sistema hidroneumático de los edificios, y los que irrogue la reparación o reposición de unos y otros; (f) Los consumos de agua potable destinados a los servicios comunes; (g) Los útiles de aseo requeridos para el buen funcionamiento y presentación del condominio, tales como enceradoras, escobillones, paños de aseo, jabón, abrasivos, etcétera; (h) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, abrigos, botas, etcétera; las ampolletas, globos y bombillas eléctricas que fuere menester utilizar o reponer en los espacios y servicios comunes; los equipos y maquinarias de jardín, tales como máquina de cortar pasto, orilladora, etcétera. (i) Los impuestos presentes o futuros que deba cubrir el administrador y que, con arreglo a la Ley, no fuere de su cargo exclusivo, tales como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad, etcétera; (j) La reparación de especies de dominio común, tales como techumbres, terrazas, cimientos, cañerías de aguas de lluvias, cañerías generales de agua y gas, líneas de luz y energía eléctrica, pinturas, reparación de estucos; (k) Las pólizas de seguro que se tomen para cubrir los riesgos de los bienes comunes; y, (l) Todos aquellos gastos que por naturaleza fueran necesarios para la buena conservación y presentación del condominio o de sus



dependencias y servicios.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:**

Cada propietario deberá pagar los gastos comunes, en forma mensual y dentro de los diez primeros días del mes calendario siguiente a aquél al cual corresponden. Si incurriera en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El hecho de que un copropietario o usuario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:**

El administrador queda autorizado para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión de servicios y suministros a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, parciales o totales, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no dispusiese 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 los servicios que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación de mora antes descrita.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:**

Si perjuicio de los pagos a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios erogarán a prorrata de sus cuotas, los dineros necesarios para la formación del "Fondo Común de Reserva", que servirá para atender las reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos, el que será equivalente al cinco por ciento del monto de los gastos comunes ordinarios, con la sola exclusión de los gastos de reparación. Se deja expresa constancia que el porcentaje antes referido, podrá modificarse por la Asamblea

de Copropietarios en Sesión Extraordinaria. Dicho porcentaje se distribuirá, cobrará y recaudará en la misma forma que los gastos comunes y sujeto a las mismas sanciones en caso de incumplimiento. El Fondo Común de Reserva se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes y, además, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios morosos. 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.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del edificio, y en el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. El administrador del edificio podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración. En los juicios de cobros de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiera registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes. 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 devengaran durante la tramitación del juicio. El cobro de los gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.- **TÍTULO CUARTO. DE LA**

**ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** El edificio será administrado por un administrador designado por la Asamblea de Copropietarios, y que podrá ser una persona natural o jurídica. Se requerirá una mayoría del 51% de los copropietarios que asistan a la asamblea, que representan a lo menos el 34% de las cuotas referidas en el Artículo Quinto en la copropiedad, para efectuar esta designación. El administrador durará en sus funciones un año; pero su designación se entenderá prorrogada por períodos iguales y sucesivos si, al término de cada año, no se le hubiera designado reemplazante. El administrador dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de ésta y del Comité de Administración. La remoción del administrador podrá ser acordada en cualquier momento, aplicándose para ello el mismo procedimiento empleado para su designación. Si el administrador cesara en su cargo y no se hubiera procedido a su designación, asumirá sus funciones el presidente del Comité de Administración o el copropietario que el Comité de Administración designe, hasta que la Asamblea designe al reemplazante. El nombramiento del administrador deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo de su nominación, la que deberá reducirse a escritura pública por una

Norma 14.807  
exige más  
mayoría de  
Asamblea ordinaria

persona a la que se facultará especialmente al efecto, o si no se expresara, por cualquiera de los miembros de Comité de Administración.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:**

Corresponderá al administrador: (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; (c) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad por cualquier título o motivo; y administrar el fondo de que trata el Artículo Vigésimo Quinto. Para todos estos efectos, el administrador mantendrá en un banco-comercial de la plaza, una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios, a nombre de la misma, y en defecto de otra designación, lo que no requerirá probarse ante terceros, el administrador en forma conjunta con cualesquiera de los miembros del Comité de Administración; (d) Administrar los artículos de consumo requeridos para la mantención y conservación del condominio; (e) Rendir cuenta mensual al Comité de Administración de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y cuenta semestral, a la Asamblea de Copropietarios; (f) Contratar, remover, dirigir y vigilar al mayordomo y al personal de servicio; y velar por el cumplimiento de las leyes sociales, laborales y previsionales de los trabajadores que presenten servicios a la comunidad; (g) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; y citar a reunión de asamblea; (h) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, ya sea que tales



juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros.

Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una; (i) Velar por la observancia y cumplimiento del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración, pudiendo solicitar al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad; (j) Confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de fondos en relación a los efectivamente producidos, debiendo ser, estos presupuestos, aprobados por el Comité de Administración; y, (k) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las leyes pertinentes o que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** La

certificación del administrador acerca de los hechos que hubiera verificado personalmente, y que se relacionan en forma directa con la comunidad, o con acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, o del Comité de Administración, o con observancia de este Reglamento, tendrá el valor y efecto que la Ley atribuye a una presunción legal.-

**TÍTULO QUINTO. DE LA ASAMBLEA DE**

**COPROPIETARIOS. ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** 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. La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por 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 ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. La Asamblea se reunirá extraordinariamente, 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 las materias incluidas en la citación. El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, 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 de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no se hubiese 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.-

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** La Asamblea se reunirá en el edificio, salvo que la propia Asamblea o el Comité de Administración señale otro lugar, el que en todo caso deberá ser dentro de la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que escoja la asamblea. Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiera, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo. Para constituirse válidamente, en primera citación, la asamblea ordinaria deberá contar con la concurrencia de



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 concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán válidamente, en primera citación, con la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y en segunda citación, con la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos, los acuerdos se adoptarán el con el voto favorable de a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números (Uno) al (Siete) del Artículo Trigésimo Cuarto del presente Reglamento, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. A dichas sesiones de la asamblea deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum y mayorías 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 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. En las asambleas ordinarias, entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Cada copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. La representación se efectuará en una carta simple dirigida al Presidente del Comité de Administración, firmada de puño y letra del poderdante si el apoderado es otro copropietario; la que deberá estar autorizada ante Notario si no lo fuera. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, si éste no asistiera, en ausencia de ambos se entenderá que el primero acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiese entregado la tenencia de la unidad, siempre que en el respectivo contrato del que derive tal tenencia así se hubiese establecido, lo cual corresponderá probar al tenedor. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan 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. - **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

**SEGUNDO:** 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 de Administración. La infracción a esta



obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. Sólo los copropietarios hábiles 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 se requiera de unanimidad. Cada copropietario tendrá un solo voto, que será igual a su cuota total en el dominio de los bienes comunes, y que corresponderá a la sumatoria de las cuotas que le correspondan como dueño de unidades, de conformidad a los porcentajes a que se refiere el Artículo Quinto del presente reglamento. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO:** Correspondrá a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios: (a) Designar y remover al administrador y fijarle su remuneración; (b) Impartir al administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; (c) Aprobar o rechazar las cuentas que el administrador presentará en cada Asamblea Ordinaria; (d) Designar al Comité de Administración de que trata el Título Sexto del presente reglamento; (e) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente, salvo cuando excedan a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio, evento en el cual se deberá tratar la materia en una asamblea extraordinaria; (f) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad.-

*Un modijunín* ( **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO:** Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de las asambleas de

*ver*

copropietarios: (Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad; (Dos) Cambio de destino de las unidades del condominio; (Tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; (Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; (Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condonominio; (Seis) 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; (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 al artículo veintiséis de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y establecer subadministraciones en un mismo condominio. Se deja expresa constancia que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número tres de su artículo segundo, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevivientes dejan de tener las características señalas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo



anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO:** La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar al Comité de Administración, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deban ser materia de asamblea extraordinaria.- **TÍTULO SEXTO. EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** El

Comité de Administración del edificio estará compuesto de tres personas mayores de edad, que habrán de ser personas naturales propietarias en el condominio o sus cónyuges, y los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración durará en sus funciones el período de tres años, sin perjuicio de poder algunos o todos sus miembros ser reelegidos indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.- **ARTÍCULO**

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como por ejemplo aquellas que digan relación con la habilitación de la oficina de administración del condominio, los formatos de liquidación de gastos comunes, y otras relativas al funcionamiento del edificio o que tiendan a una administración ordenada del mismo. Asimismo, el comité de administración podrá imponer las multas que estuvieren contempladas en el presente reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y del propio 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. Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.-

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:** Además de las señaladas en este Reglamento, el Comité tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Copropietarios.- **TÍTULO SÉPTIMO. DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO. ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO:**

Toda infracción grave o reiterada al presente Reglamento, a juicio exclusivo de la unanimidad de los miembros del Comité de Administración, que no tenga otra sanción específica asignada, será sancionada con una multa que aplicará el propio Comité de Administración y que regulará, atendida su gravedad, entre una a tres unidades tributarias mensuales. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta.-

**TÍTULO OCTAVO. DE LA VIGENCIA Y REFORMA DEL REGLAMENTO. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:**

El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga, hubiera quedado inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubieran celebrado los propietarios entre sí o con terceras personas.-

*Carilo*



**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** El presente reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para el efecto, debidamente escriturado y firmado por los copropietarios. Este acuerdo deberá adoptarse en sesión a la que asistan copropietarios que representen a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, debiendo el acuerdo a su vez adoptarse con el voto favorable de los copropietarios que posean lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública y que esta escritura sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **ARTÍCULOS TRANSITORIOS.**

**ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Queda designado administrador del Condominio don Carlos Alberto Jara Herrera, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número doce millones cuatrocientos dieciocho mil trescientos dos guión dos, domiciliado en Curicó, Calle Merced número ciento noventa y ocho, que permanecerá en sus funciones hasta que se celebre la primera Asamblea de Copropietarios.- **ARTÍCULO SEGUNDO**

**TRANSITORIO:** Quedan designados miembros del Comité de Administración los señores don **Gonzalo Sorolla Parker**, cédula nacional de identidad número siete millones trescientos treinta y tres mil quinientos cincuenta y ocho guión dos; don **Mauricio Pitto Fajardo**, cédula nacional de identidad número doce millones ciento treinta y tres mil novecientos guión cinco; y, don **Carlos Jara Herrera**, cédula nacional de identidad número doce millones cuatrocientos dieciocho mil trescientos dos guión dos. Estas designaciones se mantendrán vigentes hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios ordinaria o extraordinaria, y en

todo caso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo treinta de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador deberá convocar a una asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria.-

**ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** El "Fondo Común de Reserva" se integrará inicialmente con la cantidad de **trescientos mil pesos**, y se enterará por todos los propietarios de acuerdo a la tabla de prorrato establecida en el Artículo Décimo Octavo del presente reglamento, destinando un monto equivalente a un recargo del 5% de cada gasto común hasta enterar el monto de un millón doscientos mil pesos indicado. Con el "Fondo Común de Reserva", cada cinco años deberá efectuarse una mantención completa de fachadas exteriores, que incluirá al menos barnizado y pinturas, impermeabilizado, etcétera. La cuota de este fondo será exigible a los primeros adquirentes de departamentos desde la fecha de suscripción de la escritura de compraventa respectiva y serán cobrados directamente por el Administrador del Edificio.-

**ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** El presente Reglamento de Copropiedad podrá ser modificado por la sociedad propietaria **-GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN-** en actuación individual, mientras no se hayan inscrito contratos de compraventa de cualquiera de los inmuebles que se autorice vender en propiedad horizontal, de acuerdo al certificado municipal de copropiedad inmobiliaria, sin necesidad de aprobación previa de ningún tercero, ni aún de los promitentes compradores que pudiesen existir a la fecha de las modificaciones correspondientes, y que tengan contratos de promesa sobre unidades edificadas del mismo condominio. Especialmente, la sociedad



propietaria, podrá ejercitar esta facultad a los fines de escriturar todos aquellos requisitos y condiciones que establezca como obligatorios para el condominio el mencionado certificado de copropiedad inmobiliaria, o cualquiera otra necesaria o conveniente para la buena marcha del mismo condominio.- **ARTÍCULO**

**QUINTO TRANSITORIO:** La sociedad propietaria, GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, estará facultada para dictar normas especiales de uso de determinados bienes comunes. Para este efecto, se entiende que existe un mandato amplio e irrevocable en favor de GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN para dictar el o los reglamentos y normativas que estime pertinentes, y que serán obligatorias para todos los copropietarios del condominio.- **ARTÍCULO SEXTO**

**TRANSITORIO:** La sociedad propietaria, GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, estará facultada para mantener y exhibir al público los departamentos pilotos y salas de ventas que estime necesarios o convenientes, e instalar toda clase de letreros y avisos publicitarios en los espacios comunes, fachadas y balcones que libremente determine, durante todo el período de comercialización del Condominio.- **ARTÍCULO SÉPTIMO**

**TRANSITORIO:** Una vez que la sociedad propietaria efectúe la entrega material de los departamentos y estacionamientos a los primeros adquirentes de dichas unidades, GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, no responderá de manera alguna por daños o robos que pudieran sufrir los bienes de propiedad de los adquirentes. Por consiguiente, será de responsabilidad de cada copropietario, tan pronto reciba su departamento, proceder a cambiar el cilindro de la puerta de acceso al departamento, como asimismo instalar chapas de seguridad o adoptar cualquier otra medida destinada a proteger su departamento

y demás bienes.- **ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO:** El administrador del Edificio queda especialmente facultado para solicitar, obtener y administrar cuentas corrientes bancarias, actuando siempre en conjunto con don **MAURICIO PITTO FAJARDO**, o con la persona que en su reemplazo designe el Comité de Administración del Edificio.- **ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO:**

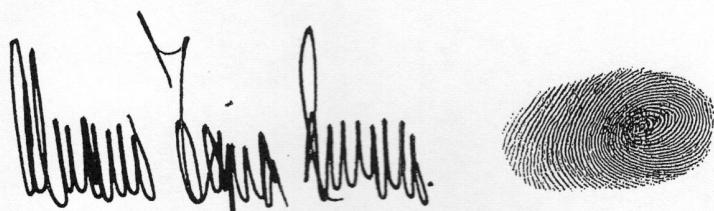
Por el presente instrumento, **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, otorga mandato especial a los abogados don Cristián Mosquera Rojas, don pablo Galilea Vial y don Andrés Galilea Vial para que uno cualquiera de ellos, actuando separada e indistintamente, rectifique, complemente y/o aclare el presente Reglamento de Copropiedad, respecto de las cláusulas relativas a la individualización del Condominio objeto del presente Reglamento y de sus unidades, sus deslindes, cabidas, inscripción de dominio, modo de adquirir, descripción del proyecto, como también de cualquier cláusula no principal del Reglamento, así como respecto de errores numéricos, de transcripción y/o de redacción, pudiendo suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios al efecto, aún cuando se hubieren efectuado transferencias de dominio de las unidades que componen el del CONJUNTO HABITACIONAL ALTOS DE BOLDO.- **ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO:**

Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.- **PERSONERÍA.** La personería de los representantes de **GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**, consta de la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de dos mil once, otorgada en la notaría de Talca de don Carlos Hormazábal Troncoso, personería que no se inserta a expresa solicitud de los

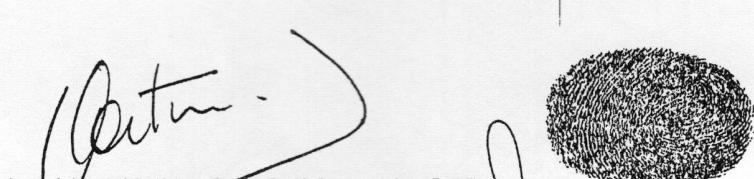
CARLOS DEMETRIO HORMAZÁBAL TRONCOSO  
NOTARIO PÚBLICO  
TALCA



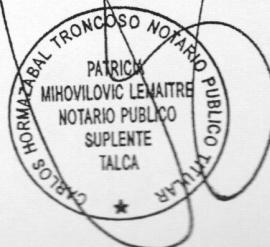
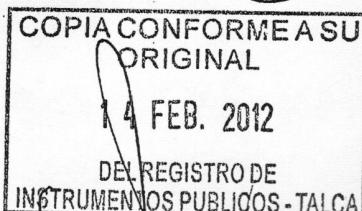
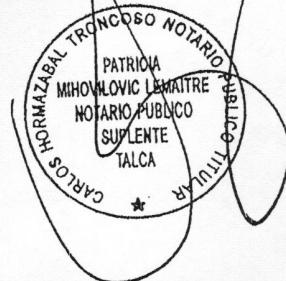
comparecientes por ser conocida de éstos y del Notario que autoriza, que la ha tenido a la vista.- En comprobante, previa lectura, así la otorgan y firman. Se da copia. Doy fe. Anotada en el Repertorio bajo el Número: 1131-2012.-



ÁLVARO TAPIA BRAVO, en rep.  
GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN



MARTÍN DONOSO PAROT, en rep.  
GALILEA S.A. DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN





GABRIEL MENDIBOURNE SAEZ  
Conservador de Bienes Raíces, Comercio,  
Minas y Archivero Judicial  
CURICO

Anotado en el Repertorio a fojas 569 N° 1493  
e inscrita en el Registro de Hipotecas  
fojas 140 N° 461 con esta fecha  
Curicó 05 de marzo del 2012. -

