

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO "CASAS DE HACIENDA"

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a cuatro de diciembre de dos mil siete, ante mí, **RENÉ BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, don René Benavente Cash, ambos domiciliados en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, piso siete, comparecen: don **CRISTIAN COMINETTI ZARATE**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos setenta y siete mil trescientos uno guión cinco, y don **JAMES BRACKENRIDGE VASQUEZ**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número seis millones seiscientos noventa mil sesenta y tres guión cero, ambos como mandatarios y en representación, según se establece más adelante, de **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.**, sociedad anónima del giro inmobiliario, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones setecientos doce mil quinientos cincuenta guión K, todos domiciliados para estos efectos, en Avenida Luis Pasteur número siete mil veintiuno, comuna de Vitacura; todos los comparecientes, mayores de edad, a quienes doy fe de

conocer por haberme acreditado su identidad con las respectivas cédulas personales, y exponen: PRIMERO: Inmueble.- **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.** es dueña del **Lote Z Uno - A Uno**, resultante de la subdivisión del Lote Z Uno - A, ubicado en el sector de Chicurco, Comuna de Colina, Región Metropolitana, que según el plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y tres mil ciento cincuenta y siete guión A, con fecha diez de octubre del dos mil seis, tiene una superficie aproximada de ciento treinta y nueve mil quinientos ochenta y un metros cuadrados, se encuentra comprendido dentro de los polígonos treinta y tres - treinta y cinco - treinta y seis - treinta y siete - treinta y ocho - treinta y nueve - cuarenta - cuarenta y uno - cuarenta y dos - cincuenta y uno - cincuenta y dos - cincuenta y tres - cincuenta y cuatro - cincuenta y cinco - cincuenta y seis - cincuenta y siete - cincuenta y ocho - cincuenta y nueve treinta y tres, y deslinda así: Al Nororiente: En tramo treinta y cinco - treinta y seis, en ciento cincuenta metros treinta centímetros, y en tramo treinta y seis - treinta y siete, en treinta y seis metros cero ocho centímetros, con lote Z Uno - A Seis. Al Suroriente: En tramo treinta y siete - treinta y ocho, en doscientos dieciséis metros cuarenta y nueve centímetros, en tramo treinta y ocho - treinta y nueve, en setenta y cuatro metros cero tres centímetros, y en tramo treinta y nueve - cuarenta, en ciento ochenta y seis metros ochenta y dos centímetros, con lote Z Uno - A Seis. Al Sur: En tramo cuarenta - cuarenta y uno, en treinta metros treinta y seis centímetros, en tramo cuarenta y uno - cuarenta y dos, en trescientos sesenta y tres metros cincuenta y cuatro centímetros, con lote Z Uno - A Cinco. En tramo cincuenta y ocho - cincuenta y nueve,

en treinta y dos metros cuarenta centímetros, con lote Z Uno - A Siete. Al Surponiente: En tramo cuarenta y dos - cincuenta y uno, en ciento treinta y siete metros treinta y dos centímetros, con lote Z Uno - A Dos. Al Norponiente: En tramo cincuenta y uno - cincuenta y dos, en sesenta y seis metros cero seis centímetros, en tramo cincuenta y dos - cincuenta y tres, en doscientos cuarenta y nueve metros cincuenta y cuatro centímetros, en tramo cincuenta y tres - cincuenta y cuatro, en ciento ochenta y seis metros cincuenta y tres centímetros, en tramo cincuenta y cuatro - cincuenta y cinco, en ciento cincuenta y cinco metros veinticinco centímetros, en tramo cincuenta y cinco - cincuenta y seis, en veintidós metros, en tramo cincuenta y seis - cincuenta y siete, en veintidós metros, todos con lote Z Uno - A Siete. En tramo treinta y tres - cincuenta y nueve, en cuarenta y dos metros noventa y tres centímetros, con parcela quinientos cuarenta y dos. Al Norte: En tramo treinta y tres - treinta y cinco, en veinticinco metros ochenta y dos centímetros, con parcela quinientos cuarenta y dos. Al Poniente: En tramo cincuenta y siete - cincuenta y ocho, en cuarenta metros ochenta y dos centímetros con lote Z Uno - A Siete. Lo adquirió por tradición que le hizo **HACIENDA CHICUREO S.A.**, según consta de la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, inmueble que rola inscrito a su nombre a fojas seis mil quinientas veintitrés número diez mil doscientos cuarenta, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil siete. Antecedentes Loteo.- En el lote Z uno - A uno, singularizado precedentemente, **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.**, esta desarrollando un condominio

tipo A, denominado **Condominio Casas de Hacienda**, según permiso de edificación número doscientos ochenta y tres guión cero seis, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil seis, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina, el que se acogerá a las normas contenidas en la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y su Reglamento. El **Condominio Casas de Hacienda** comprende, en su Primera Etapa, un total de sesenta viviendas, y en su Segunda Etapa, un total de cuarenta y dos viviendas, según los planos y especificaciones técnicas elaboradas por "B y L Arquitectos". SEGUNDO: Por el presente instrumento **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.**, debidamente representada por quienes comparecen en su nombre, en cumplimiento de la obligación que le impone el artículo veintinueve de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes, a cualquier título, de las viviendas unifamiliares del condominio tipo A, denominado "Condominio Casas de Hacienda," para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o título, y para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce o que las ocupe a cualquier título y, consecuentemente la proporción que cada uno de ellos le corresponda en los bienes comunes, y en general, para regular el régimen interno del mismo, viene en dictar el siguiente **"REGLAMENTO DE COPROPIEDAD del CONDOMINIO CASAS DE HACIENDA: TITULO I. Artículo Primero:** Objeto. El presente reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocos de todos los propietarios de una vivienda unifamiliar, en adelante también denominada "la unidad", del **CONDOMINIO CASAS DE HACIENDA**, en

adelante "el Condominio". En el silencio del presente reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el decreto número cuarenta y seis, del año mil novecientos noventa y ocho, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, -que dictó el Reglamento sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo Segundo: Obligatoriedad. Todas las obligaciones, normas, limitaciones y/o restricciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios y a sus sucesores en el dominio, así como los demás preceptos del mismo, serán obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a las demás personas a quienes los copropietarios concedan por cualquier título el uso y/o goce de su unidad del condominio, como también a todas las personas que por cualquier motivo la ocupen, sea como arrendatarios, comodatarios, usuarios, dependientes o en cualquier otra calidad. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa para con la comunidad y demás copropietarios, la que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales. Artículo Tercero: Derechos de los Copropietarios.- Cada propietario será dueño exclusivo de su vivienda y codueño con los demás propietarios de los bienes comunes que se detallan adelanten el plano de copropiedad. Los derechos de cada propietario en los bienes que se reputan comunes y los asignados a su uso y goce exclusivo, son inseparables de dominio, uso y goce de su respectiva vivienda. Por consiguiente, el propietario no podrá enajenar, transmitir, arrendar, conceder el goce, dar en uso, ceder los derechos sobre la casa, transigir, o

gravar, independientemente del derecho sobre los bienes comunes ni viceversa, ni aún con el consentimiento de los demás copropietarios. El propietario de cada una de las viviendas del Condominio, tendrá el uso y goce exclusivo del terreno comprendido en el polígono que se establece en el Plano de Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Cuarto: Obligaciones de los Copropietarios.-** Cada propietario deberá hacer uso de su unidad en forma ordenada y tranquila, sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes. En consecuencia, no podrá emplearla en actividades contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, ni ejecutar en ella actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad de las unidades del Condominio. Tampoco podrá darla en arrendamiento, o en uso y/o goce, a personas de notoria mala conducta. Cada propietario deberá pagar oportunamente los gastos comunes del condominio y su no pago será sancionado en la forma que se señala más adelante. **Artículo Quinto: Prohibición de cambio de destino.-** Queda terminantemente prohibido destinar la casa del condominio, en todo o en parte, a otros usos que no sean los propios a la naturaleza de estas unidades, cual es exclusivamente habitacional. Queda prohibido, en consecuencia, destinar la unidad al funcionamiento de oficinas, talleres, fábricas, hospedajes, o a cualquier otro fin que no sea la habitación. Asimismo, en ningún caso, la destinación de la unidad o el uso de los bienes comunes podrá dañar la estética o comodidad del condominio, ni podrá significar para los demás copropietarios u ocupantes molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones. **Artículo Sexto: Otras prohibiciones.-** Queda

estrictamente prohibido a los copropietarios u ocupantes a cualquier título, de cualquiera unidad y de los bienes comunes del condominio, realizar los actos o incumplir las obligaciones siguientes: **A)** Tener depositados, aunque sean en forma transitoria, sustancias húmedas, infectadas, malolientes, inflamables, tóxicas o explosivas que puedan atentar contra la seguridad del condominio o causar daño o molestias a los demás copropietarios; **B)** Causar ruidos o algazaras o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del condominio, provoquen molestias o perturben el descanso de los vecinos; **C)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y/o salubridad de las construcciones; **D)** Atentar en cualquier otra forma contra la moralidad, el orden público y las buenas costumbres; **E)** Altorar en sus más mínimos detalles la fachada y color, muros medianeros, materiales usados, cierros, rejas, panderetas, pavimentos de los espacios comunes, entrada de auto, cambiar la calidad o forma de las ventanas y el color y calidad de los cristales, muros exteriores o techos de la vivienda, de cualquier modo que difiera del consultado en los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina y/o por los arquitectos de la obra, ya sea que afecten su diseño original o el normal funcionamiento de las viviendas o de los bienes comunes. Asimismo, se prohíbe expresamente construir balcones, puertas, ventanas o ventilaciones, ensanchar, modificar, cerrar o ampliar las mismas, en las fachadas o en los muros exteriores; **F)** Colocar bajadas de cualquier tipo de cables o antenas, parabólicas, satelitales o de cualquier tipo, de luz o televisión u otros, por cualquiera de las fachadas, balcones, ventanas, patios de luz o conductos de ventilación, hacia el

exterior, e instalar placas solares. Las antenas de televisión satelital y/o las placas solares sólo podrán ubicarse en el jardín interior de cada una de las viviendas o en lugares que no molesten a los vecinos; G) Colgar ropa en la ventanas, balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo; H) Colocar lienzos, lonas, toldos u otros materiales análogos, de género, de plástico, de maderas u otros, en fachadas, balcones o terrazas y muros exteriores que no hayan sido consultados en el diseño original de los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina. Las cortinas, toldos originales, y/o persianas que den a los exteriores deberán ser de color crudo o blanco invierno, o forradas en dichos colores, en su caso, de manera que guarden armonía con el condominio; I) Cambiar el color o la forma de los espacios comunes; J) Colocar o pintar avisos, letreros o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en la puerta de acceso al condominio, fachada, balcones, ventanas y muros exteriores de las unidades; K) Colocar materiales combustibles o productos inflamables de cualquier clase en los espacios de uso común; L) Queda prohibida la colocación de equipos de aire acondicionado o de otros elementos en la fachada o techumbres de las unidades que queden a la vista desde el exterior; M) Sólo se permitirá la tenencia de animales domésticos en el condominio, en la medida en que no perturben la tranquilidad los demás copropietarios u ocupantes de ellos y no les provoquen molestias. Su paseo por los espacios comunes deberá realizarse sólo cuando las mascotas lleven collar y cadena. Sus excrementos deberán ser retirados de inmediato por la persona responsable que está a cargo de ellos. Los daños o molestias que los

animales causen a las personas o a los jardines y propiedad en general, serán de la exclusiva responsabilidad de sus dueños; N) Producir daños en los muros divisorios de los terrenos de uso y goce exclusivo, los que se entenderán medianeros para todos los efectos legales. Asimismo, se hace presente que los cierros y medianeros que separan los jardines de cada casa con los espacios comunes, podrán ser revestidos con totora. Sobre el particular, debido al desgaste propio de su uso, sólo podrá ser reemplazado por totora de iguales características o, en su defecto, por cercos vivos. En consecuencia, queda estrictamente prohibido a los propietarios de cada unidad del condominio la colocación en los mencionados cierros, de cualquier tipo de materiales diferentes a los ya detallados; Ñ) Los estacionamientos sólo podrán destinarse a estacionar vehículos. Queda estrictamente prohibido dejar en ellos otros bienes muebles de cualquier clase o naturaleza, embarcaciones, cajas, embalajes, neumáticos, materiales de construcción, desechos, basuras y escombros. Asimismo, está expresamente prohibido efectuar cualquier clase de construcciones en y sobre ellos, sean techos, cobertizos, bodegas, cierros, cadenas, o bien destinar parte de su espacio a tales fines u otros diferentes al destino de los mismos, según lo señalado precedentemente. Finalmente, se prohíbe la colocación de cierros de cualquier tipo en los antejardines; O) Queda prohibido utilizar los espacios comunes para almacenar o guardar en ellos, ni aún provisoriamente u ocasionalmente, cualquier clase de bienes; P) Queda prohibido cambiar la especie y número de árboles en el frente de cada terreno. Los propietarios y usuarios deberán cuidar y mantener las especies arbóreas y el césped ubicados frente a sus

casas. Q) Transitar por las calles del condominio a una velocidad superior a veinte kilómetros por hora; R) La basura y desperdicios deberán ser colocados en bolsas de polietileno bien cerradas las que deberán ser colocadas dentro de receptáculos de basura provistos por el propietario o residente de cada casa, para que el personal auxiliar del condominio pueda trasportarlos al lugar de recolección de basura del condominio. Las botellas, cajas, cartones, maderas, vidrios, diarios, revistas y, en general toda clase de materiales duros, deberán ser dejados en el lugar especialmente asignado para tales fines para que el personal a cargo proceda a retirarlos. S) Queda prohibido perforar o construir nuevos pozos o norias en el Condominio. Las infracciones a lo prevenido en los artículos precedentes podrán ser denunciadas por el Comité de Administración, el Administrador o cualquiera persona afectada y será sancionada con multa según lo establecido en el artículo treinta y dos de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Artículo Séptimo: Modificaciones interiores y ampliaciones.- Cada copropietario podrá hacer dentro de su unidad, las modificaciones y agregados interiores que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de la misma, siempre que éstos no afecten de manera alguna la estructura del inmueble de que se trate, el funcionamiento de sus servicios, ni comprometan sus condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización, salubridad y estética del mismo. En ningún caso podrá alterarse la fachada, sea por reparaciones o por otra causa. Cualquier modificación introducida por el copropietario no podrá afectar los muros medianeros o los espacios comunes del condominio. En todo caso, las instalaciones o modificaciones, u ampliaciones que los copropietarios

u ocupantes ejecuten en sus respectivas unidades, deben someterse a la ley y a las ordenanzas generales y aprobaciones municipales correspondientes, y la normativa de arquitectura y paisajismo del Condominio que se contiene en el Anexo I, que para todos los efectos se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, y que se protocolizará al final de los Registros de Propiedad de esta Notaria, siendo todas de responsabilidad exclusiva del copropietario que corresponda, y ejecutarse en horarios diurnos, manteniendo en perfecto estado de aseo y orden los espacios comunes frente a su vivienda. **Artículo Octavo:** Limitaciones al contrato de arrendamiento u otros.- Los copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectiva unidad en forma que se contravengan los deberes, obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios en caso de subarriendo. Los copropietarios o arrendatarios, según el caso, contraer la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren respecto de dichos bienes, la obligación del arrendatario o subarrendatario respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el respectivo propietario. **Artículo Noveno:** Obligación relativa a contratos de arrendamiento u otros.- La infracción de los arrendatarios o subarrendatario, en su caso, a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será causal suficiente de terminación del respectivo contrato, sin perjuicio de las demás sanciones legales que les correspondan. El Administrador del Condominio demandará la terminación inmediata del arrendamiento o subarrendamiento, en

nombre y representación del dueño de la unidad respectiva, para cuyo efecto, al aceptar este Reglamento se le confiere poder especial. **Artículo Décimo: Otras responsabilidades por uso de bienes comunes.-** Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios o ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, así como las personas que viven a su cuidado, y las personas que los visiten, ocuparán los espacios comunes bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo la Inmobiliaria, los codueños ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidentes. Corresponderá a los padres y madres de hijos menores vigilar sus actividades y evitar que incurran en situaciones de riesgo o en juegos o conductas peligrosas. La vía de acceso sólo será de uso vehicular, limitado a una velocidad no superior a veinte kilómetros por hora. Los conductores deberán tomar todo tipo de precauciones y resguardos a fin de evitar cualquier acto que involucre un riesgo. **Artículo Décimo Primero: Reparaciones.-** Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios o ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán dar las facilidades y permitir el ingreso a su unidad al personal pertinente para realizar los trabajos necesarios para las reparaciones que se requieran para el arreglo y mantención de los bienes comunes, que se puedan ejecutar a través de su unidad. Para estos efectos, las personas nombradas se obligan a permitir el ingreso para efectuar las reparaciones respectivas en un plazo no superior a veinticuatro horas transcurrido desde la comunicación, por parte de la Administración, de la reparación o mantención que se requiera ejecutar. En el evento de que dicha autorización no fuere otorgada dentro del plazo

señalado, el copropietario de la respectiva unidad deberá asumir los daños y perjuicios ocasionados por la demora o negativa a otorgar la autorización. Cuando la autorización haya sido otorgada oportunamente, el propietario tendrá derecho a que la Administración le repare totalmente los daños que la reparación o mantención puedan haberle ocasionado a su respectiva unidad, sin perjuicio de la facultad de la Administración para repetir en contra de quien fuere responsable. **TITULO II. DE LOS BIENES Y**

EXPENSAS COMUNES: Artículo Duodécimo: De los bienes comunes y de los bienes comunes de uso y goce exclusivo.- Son bienes comunes del Condominio Casas de Hacienda, con las limitaciones o restricciones que se señalan en este Reglamento, los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad, conservación y estética del condominio. En consecuencia, tienen esta calidad, el terreno en que se encuentra proyectado el condominio con toda su urbanización; las calles interiores; las instalaciones generales de alcantarillado, aguas lluvias y drenes; telefonía, gas, agua potable, electricidad; los sistemas de comunicaciones; la portería y sus instalaciones; las luminarias; el estanque de agua potable; la bomba de impulsión de agua potable y el generador de electricidad para el estanque de agua potable; las veredas; los jardines y antejardines del condominio; los estacionamientos de visita; las rejas o cierres, el portón de entrada y su motor; la vía de acceso; las instalaciones generales de servicios; los sistemas de comunicaciones; equipos y sistemas de riego automático, si los hubiere, de los jardines del condominio y de los antejardines de cada casa; el cerco eléctrico, y demás bienes que, conforme a los planos del condominio sean bienes de uso común o

bienes comunes del mismo. La mantención, ejecución, reparación y mantenimiento de los bienes comunes, se hará con cargo a los gastos comunes del condominio. La ejecución, mantenimiento, reparación y cuidado de los jardines de los terrenos comunes de uso y goce exclusivo de cada vivienda corresponderá al propietario de ésta. No constituyen bienes comunes, y en consecuencia pertenecen a cada copropietario en forma exclusiva, los medidores de electricidad, agua potable y demás instalaciones que sirvan exclusivamente a las viviendas en forma individual o que se encuentren dentro de ellas. Artículo Décimo Tercero: Determinación de porcentajes de propiedad en los bienes comunes.- El derecho que le corresponda a cada copropietario sobre los bienes de dominio común del condominio y que determinan su participación en las Asambleas Generales, se determinará en relación con el avalúo fiscal que, en su oportunidad, determinará el Servicio de Impuestos Internos. Artículo Décimo Cuarto: Contribución a los gastos comunes del Condominio.- Cada copropietario deberá concurrir al pago de los gastos comunes, sean estos ordinarios o extraordinarios en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común. 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 su derecho de repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. Si, por no contribuir oportunamente a los gastos a que aluden los párrafos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Artículo Décimo Quinto: Fondos

Especiales.- Los adquirentes de las unidades del condominio, deberán entorar los dineros necesarios para la formación de los fondos que disponga la administración, los cuales podrán ser los siguientes: **A) Fondo de Puesta en Marcha, Operación y Garantía,** que cubrirá los gastos necesarios para la iniciación y puesta en marcha del Condominio, su operación en el tiempo, y para responder de las obligaciones morosas o insolutas del copropietario respectivo, sin perjuicio de la obligación de éste de reponerlo de inmediato. Este fondo se cobrará una sola vez a cada copropietario y su monto será de dos Unidades de Fomento. Se pagará el día de la entrega material del inmueble o de la suscripción del contrato de compraventa, en su caso. **B) Fondo Común de Reserva,** destinado a atender las reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, o a gastos comunes urgentes o imprevistos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Este fondo estará formado por un cinco por ciento de los gastos comunes correspondientes, y se cobrará conjuntamente con éstos. La operación de los fondos estará a cargo del Administrador General, rigiéndose para ello en la normativa contenida sobre el particular en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Décimo Sexto: Administración General.-** Para los efectos de la administración, mantención y cuidado de los espacios y bienes comunes del condominio, así como para el cobro de los gastos o expensas comunes, y para velar por el cumplimiento del presente reglamento, habrá un Administrador y el personal que el Comité de Administración estime necesario para los trabajos de asco, mantención y vigilancia. **Artículo Décimo Séptimo: Gastos comunes ordinarios o extraordinarios.-** En general, se reputarán como

gastos o expensas comunes ordinarios, sin que la enumeración sea taxativa, los siguientes: **A)** Los honorarios del Administrador, las remuneraciones, gratificaciones y cualquier otro tipo de beneficios que se paguen al personal que labora en el condominio, como asimismo al resto del personal que fuera necesario contratar para la adecuada seguridad de éste, así como también las indemnizaciones laborales que correspondiere pagar a estos trabajadores; los impuestos y cotizaciones provisionales y de salud que les afecten, y los gastos asociados a su gestión, tales como los de la oficina de administración, teléfono, citófono, útiles de escritorio, equipos eléctricos de vigilancia, útiles de aseo, uniformes del personal de servicio, y demás análogos que directa o indirectamente se relacionen con ellos, y que se requieran para la buena marcha del condominio. **B)** Primas de seguros que sea necesario contratar según las leyes vigentes, para cubrir los riesgos asociados a los bienes comunes del condominio. **C)** Gastos de agua potable, luz eléctrica, sistema de telefonía y citófonos, de los espacios y bienes comunes del condominio y las diferencias que se puedan presentar entre los remarcadotes individuales y el medidor general de agua potable. **D)** Gastos de mantención, reparación, y conservación de los bienes comunes, tales como el sistema de seguridad del condominio, incluidas las cámaras y monitores si las hubiere, el sistema de citófonos que comunica a la portería con cada unidad, estanque de agua potable, bomba de impulsión de agua potable, generador eléctrico para el estanque de agua potable y portón eléctrico, y todo lo relacionado con la instalación de acceso, como asimismo, otros análogos. **F)** Gastos generales de mantención, reparación y servicios respecto de los bienes comunes

del condominio, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, maquinarias, instalaciones, herramientas, reposiciones de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles, y otros análogos. Se incluyen además los servicios que sean prestados por empresas externas. H) Gastos de mantención de los jardines comunes y de su sistema de riego. Tendrán el carácter de gastos comunes extraordinarios, los adicionales o diferentes a los comunes ordinarios, como asimismo las sumas destinadas a obras o servicios nuevos comunes. I) Los gastos, servicios o expensas comunes, ordinarias y/o extraordinarias, que se deriven del Proyecto Piedra Roja o Ciudad de Chicureo en su conjunto, en conformidad a lo que se indica más adelante. J) Gastos comunes derivados de los servicios de Portería y Seguridad. Artículo Décimo Octavo: Responsabilidad por los gastos comunes.- El copropietario, podrá convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes de sus respectivas unidades del condominio, que la obligación de pagar los gastos y expensas comunes recaiga en ellos o en terceras personas. Sin embargo, esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos de administración íntegra y oportunamente, cuando el Administrador lo exigiere, por ser el único responsable de dichas expensas frente a la comunidad, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de dichos terceros. En este caso, el copropietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar en su nombre los gastos comunes, por medio de una carta certificada que dirigirá al Administrador. Artículo Décimo Noveno: Transferencias de dominio.- Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador, o en su defecto, al Comité de Administración, cualquiera transferencia de dominio que realice respecto de su unidad del condominio de

que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a la vivienda que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realicen en el condominio, éste tendrá la facultad de no permitir la ocupación de la unidad por una nueva persona, mientras no se le acredite documentadamente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño. Asimismo, los derechos de cada copropietario en los bienes comunes son 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 respectiva unidad.

Artículo Vigésimo: Obligación de cada propietario por gastos comunes.- La obligación del copropietario de una unidad por los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de su unidad, 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 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago de su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. El hecho de que una vivienda permanezca desocupada, cualquiera sea el tiempo que dure la desocupación, no libera a su propietario de la obligación de concurrir al pago de los gastos o expensas comunes. Cada copropietario

deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos establecidos. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, el que se devengará entre la fecha de la mora y la del pago efectivo. El Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, estará autorizado para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el pago de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcione a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior. Artículo Vigésimo Primero: Uso de los bienes comunes.- Los copropietarios u ocupantes de una unidad del condominio podrán servirse de los bienes comunes según su destino, pero ese uso deberá ejercerse sin perjuicio del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes. Artículo Vigésimo Segundo: Mantenición y reparación de cada vivienda.- Serán de cargo exclusivo de cada copropietario, la mantención y reparación de su unidad, los muros y vigas interiores y exteriores de su vivienda, techumbre, puertas, ventanas, pisos y cielos, tabiques, barandas, terraza. En cuanto a las instalaciones de agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, citófono, calefacción, etc., serán de su cargo las reparaciones y mantención de las que queden dentro de su unidad hasta los empalmes de entrada y salida de la misma. Artículo Vigésimo Tercero: Muros divisorios.- Los muros divisorios entre

distintas unidades se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación, por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **TITULO TERCERO: DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO. Artículo Vigésimo Cuarto: Órganos de Administración.-** La administración general del condominio se ejercerá a través de sus órganos y corresponderá, en conjunto, a la Asamblea General de Copropietarios; al Comité de Administración, y al Administrador. **Artículo Vigésimo Quinto: La Asamblea General de Copropietarios.-** Existirá una Asamblea General de Copropietarios del condominio con la facultad de dictar normas sobre la administración de éste, la que resolverá todo lo concerniente con dicha administración. La facultad para dictar normas podrá delegarla en el Comité de Administración. Este Comité podrá, no obstante, dictar derechamente normas de administración, las que se mantendrán si no fueren modificadas por la Asamblea. La Asamblea se reunirá en sesiones ordinarias o extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de abril, oportunidad en la que el Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses relativa a la administración del condominio 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. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o bien a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, un tercio de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones

extraordinarias de la Asamblea: A) Modificación del Reglamento de Copropiedad. B) Cambio de destino de las unidades del condominio. C) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. D) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos. E) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio. F) 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. G) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes. H) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. I) 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. J) Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad con el artículo veintiséis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y K) El establecimiento de sub-administraciones en un mismo condominio. Artículo Vigésimo Sexto: Consulta escrita a los copropietarios.- Todas las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en la letra A) del artículo precedente cuando alteren los derechos en el condominio y en las letras B); C); D); E), y F) del mismo artículo, podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, la que deberá ser firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del condominio, la que se notificará personalmente a cada uno de los

copropietarios o por carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración. La consulta deberá ir 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 setenta 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. **Artículo Vigésimo Séptimo: Citación a Asamblea General.**- La Asamblea General de Copropietarios, sea ordinaria o extraordinaria, será citada por el Comité de Administración, a través de su Presidente o por el Administrador, si aquél no lo hiciere, quien notificará a todos los copropietarios o apoderados, acerca de la celebración de la Asamblea, 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 lo hubieren registrado el domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El Administrador, en todo caso, 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 el Comité de Administración acuerde otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador. Artículo Vigésimo Octavo: Constitución y acuerdos de la Asamblea General Ordinaria.- La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios se constituirá, 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, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. Artículo Vigésimo Noveno: Constitución y acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria.- La Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios se constituirá, 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 sesenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. La Asamblea General Extraordinaria, para tratar las materias señaladas en las letras A) a la C) del artículo Vigésimo Quinto, requerirá 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 con el voto favorable de los asistentes que

representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. La Asamblea General Extraordinaria 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 mismos. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso que no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. A las sesiones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios en las que se adopten acuerdos relativos a puntos establecidos en las letras A); C); D); E); F), y G) del artículo Vigésimo Quinto, deberá asistir un Notario, de conformidad con lo establecido en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Trigésimo:** **Propietarios hábiles para votar.**- Serán hábiles para votar en las Asambleas Generales de Copropietarios, aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, quienes tendrán un sólo voto proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común del condominio. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado mediante poder extendido por escrito. 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 así se hubiere establecido. 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 la presente ley exige unanimidad. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. Artículo Trigésimo Primero: Obligatoriedad de los acuerdos de las Asambleas.- Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete o el presente Reglamento de Copropiedad, obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea General 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 de Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración. Artículo Trigésimo Segundo: Del Comité de Administración.- La Asamblea General de Copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración para el Condominio, compuesto por tres miembros, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de

Asamblea General 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 sus miembros ser reelegidos 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. Corresponderá al Comité de Administración la dictación de las normas sobre administración y funcionamiento interno del condominio que faciliten su buen manejo y orden, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y en el Reglamento. De lo tratado y acordado en las sesiones de Comité de Administración, se dejará constancia en un libro de actas. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea General 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. **Artículo Trigésimo Tercero: Del Administrador.-** El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los copropietarios, reunidos en Asamblea General de Copropietarios. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva Acta de Asamblea en que se adopte el acuerdo pertinente, la que deberá ser reducida a escritura pública. El Administrador

así nombrado durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente, o bien, reemplazado en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. Si al vencimiento de su periodo no se procediera a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. Para la remoción del administrador se requerirá el acuerdo de una mayoría de propietarios reunidos en Asamblea igual a la requerida para su designación. El Administrador rendirá cuenta de la administración del condominio cada vez que se cite a Asamblea General Ordinaria de Copropietarios y, en todo caso, una vez al año. Asimismo, el Administrador rendirá cuenta documentada de la administración tan pronto como haya expirado el periodo correspondiente y citará a Asamblea para los efectos del estudio y aprobación de la cuenta. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea General, pudiendo ser removido en cualquier momento por el acuerdo de la misma. **Artículo Trigésimo Cuarto: Funciones del Administrador.-** Corresponden al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes comunes del condominio y la ejecución de los actos de administración referentes a tales bienes, conforme a las funciones que le confieren este reglamento, los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Copropietarios y por el Comité de Administración, y las atribuciones y deberes que le imponen la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, debiendo en especial velar por la fiel observancia del presente reglamento. Sin que la enumeración que sigue sea taxativa, son funciones, deberes y atribuciones del Administrador, las siguientes: A) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes del condominio, los que deberán

mantenerse en perfecto estado y conservación. B) Asegurar al condominio contra riesgo de incendio y adoptar las demás providencias para evitar este tipo de siniestros. Asimismo, efectuar los actos necesarios para realizar las certificaciones de las instalaciones de gas. C) Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes del condominio. D) Cobrar y recaudar los gastos comunes. E) Ejecutar tanto los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios como del Comité de Administración. F) Pedir al juez competente que se apliquen los apremios y sanciones que establece la ley al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la ley o el presente reglamento. G) Representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros, por cobranzas de gastos comunes u otra causa, con las facultades contenidas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. En el desempeño de este cargo, podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. H) Llevar un libro de actas de las Asambleas Generales de Copropietarios, un libro de ingresos y gastos, un registro de copropietarios con la indicación de su domicilio y un archivo con los documentos sustentatorios de las anotaciones que se hagan en estos libros. I) Determinar y calcular, conforme al presente reglamento, la contribución que a cada propietario corresponda en los gastos comunes del condominio, y el cobro y la recaudación de las

sumas que a cada uno de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades, en su caso, les corresponda. J) Realizar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y las cotizaciones correspondientes a mejoras del condominio y otros gastos. K) Crear, mantener y operar los fondos comunes de puesta en marcha, reserva y garantía que se establezcan para atender las reparaciones de los bienes comunes, las expensas urgentes e imprevistos y las demás materias que justifiquen los referidos fondos. L) Autorizar las copias de las actas de la Asamblea General de Copropietarios en que se acuerden gastos comunes, para los efectos de que éstas tengan mérito ejecutivo, para su cobro. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de gastos comunes extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. M) Abrir a nombre de la comunidad, conforme a las facultades que le confiere la Asamblea General de Copropietarios y en la forma que se establezca en el título respectivo, una cuenta corriente bancaria exclusiva y/o una cuenta de ahorro reajustable de la administración del condominio, las que deberá administrar conforme con las facultades y en las condiciones establecidas en este reglamento o, en su defecto, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. N) Rendir cuenta detallada de la administración, en forma documentada, con la periodicidad que lo fije la Asamblea, cuando ésta así se lo exigiera, en cualquier tiempo, y cuando cese en su cargo por cualquier causa. Ñ) Velar por la observancia de las disposiciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento, como asimismo del presente instrumento. O) Convocar a Asamblea General de Copropietarios en los casos que corresponda. P) En general, mantener el condominio en

óptimas condiciones de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. Q) Controlar que los servicios externos contratados por la Administración y otros que existieren, funcionen adecuadamente, de conformidad con lo ofrecido y en las condiciones pactadas en cada caso, siendo de su responsabilidad recibir las quejas acerca del funcionamiento de cada servicio, como también comunicarse con las personas que los ofrecen a fin de regularizar el buen funcionamiento de los mismos. R) Mantener una nómina actualizada del domicilio de cada uno de los copropietarios. Si no señalan otro domicilio, se entenderá que residen en el condominio. S) Mantener en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, si los hubiere, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado, de seguridad contra incendios y cualquier información que sea necesario conocer en caso de emergencias. T) Para poder hacer uso de las garantías por los equipos y por los servicios ya contratados del Condominio, tales como seguridad, sistemas de impulsión de agua, etc., el Administrador deberá contratar su mantención y reparación a la respectiva empresa que las otorgó, mientras ellas se encuentren vigentes. Artículo Trigésimo Quinto: Incompatibilidades.- El Administrador del Condominio no podrá ser miembro del Comité de Administración. Asimismo, no podrá actuar como representante de uno o más copropietarios en las Asambleas Generales. Artículo Trigésimo Sexto: Cobro de los Gastos Comunes.- El Administrador deberá presentar a cada uno de los copropietarios, a más tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que les corresponda en las expensas o

gastos comunes del Condominio, la que deberá ser pagada por el copropietario dentro de los cinco días siguientes de formulada la respectiva cuenta. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. La minuta de cobro que haga el Administrador de acuerdo con el cálculo de los gastos comunes o con el presupuesto de los mismos, en forma indistinta, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de éstos. El Administrador tendrá la facultad para presentarse judicialmente cobrando al copropietario moroso las sumas que adeudare, con el solo mérito de la liquidación correspondiente, firmada por dicho Administrador. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso abonará el interés convencional máximo que la ley permita estipular, el que se devengará desde la fecha de la mora y la del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la copia del acta de la Asamblea General válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes del Condominio, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. Además, respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, el Administrador quedará facultado para requerir a las empresas que proporcionan el suministro de energía eléctrica, la suspensión de dicho servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Trigésimo Séptimo:** Fecha en que se inicia la obligación de pago de los Gastos Comunes.- La

obligación de concurrir a los gastos comunes respectivos se inicia desde la fecha de suscripción de la respectiva escritura de compraventa o de la entrega material de la vivienda, si esta fuera anterior, y subsiste aun cuando dicha unidad permanezca desocupada. **Artículo Trigésimo Octavo:** Como se expresa en la letra I) del artículo décimo séptimo, se podrán incluir, dentro de los gastos, servicios o expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias del Condominio, en la proporción que a éste le corresponda, aquellos gastos que irrogue el Proyecto Piedra Roja o Ciudad de Chicureo en su conjunto de conformidad con el Reglamento General del Proyecto Ciudad de Chicureo, el que consta de escritura pública de fecha veintitrés de junio de dos mil tres otorgado en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, inscrita a fojas setenta mil ciento cincuenta y siete número cincuenta y ocho mil ciento cincuenta y nueve en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil tres. Por otra parte, como se expresa en la letra J) del artículo décimo séptimo, se incluirán dentro de los gastos, servicios o expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias que deberá pagar el Condominio, en la proporción que a este le corresponda, los gastos comunes de Portería y Seguridad. Estos gastos corresponden a los costos de mantener la portería o acceso principal del condominio por Paseo Colina sur catorce mil, como asimismo los costos derivados de la seguridad del condominio. Estos gastos comunes serán compartidos por el Condominio Casas de Hacienda, Condominio Hacienda Chicureo y el Club de Golf, todos beneficiarios de dichos servicios. **Artículo Trigésimo Noveno: Apertura de cuenta corriente.-** El Administrador deberá abrir una cuenta corriente bancaria y/o una cuenta de ahorro reajustable a nombre del Condominio, en las que, actuando en conjunto con uno de los miembros del Comité de Administración del Condominio, puedan girar, depositar, hacer protestar, revalidar,

cancelar, y cobrar cheques, retirar talonarios de cheques y solicitar, aprobar o impugnar saldos. Durante el período transitorio a que se refiere el artículo cuarto transitorio de este Reglamento, el Administrador Provisional que se designe estará facultado para actuar indistinta y separadamente sin que sea necesario, en dicho período, actuar en forma conjunta con un miembro del Comité ya aludido.

Artículo Cuadragésimo: El Comité de Administración deberá idear un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

Artículo Cuadragésimo Primero: Arbitraje.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo treinta y tres de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cualquier duda, dificultad o controversia que se produzca entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus modificaciones y complementaciones, ya sea que se refieran a su interpretación, cumplimiento, duración, validez, ejecución, terminación o cualquier otra causa relacionada con el mismo, así como cualquier dificultad que se produzca entre los copropietarios en relación con este instrumento, o entre alguno de los copropietarios y los órganos de administración, podrá someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma,

conforme con lo previsto en el artículo doscientos treinta y nueve del mismo Código. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la Asamblea General 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. **Artículo Cuadragésimo Segundo: Infracciones.** La infracción de cualquier disposición de este Reglamento será sancionada con multa a beneficio del Condominio, que aplicará el Comité de Administración y que regulará, atendida su gravedad, entre tres a cinco Unidades Tributarias Mensuales, la que se elevará al doble en caso de reincidencia, que se entenderá existir cuando se cometa la misma infracción dentro de los seis meses siguientes. El producto de las multas será percibido por el Administrador del condominio, quien lo agregará al Fondo Común de Reserva que mantendrá la Administración el Condominio. Para el cobro o aplicación de la multa, será necesario que el Comité de Administración, el Administrador o cualquier copropietario afectado haya denunciado el hecho que motiva su denuncia al juzgado de Policía Local respectivo, dentro del plazo de tres meses de ocurrido el hecho. Para todos los efectos de este Reglamento, serán responsables del pago de las multas, tanto el infractor como el propietario de la unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir en contra del infractor. **Artículo Cuadragésimo Tercero: Servidumbres:** Por el presente instrumento, **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.**, debidamente representada, y en su calidad de propietaria del inmueble singularizado en el artículo primero de este instrumento, constituye sobre las superficies destinadas a vialidad y áreas verdes del plano de copropiedad inmobiliaria y sobre las superficies destinadas a vialidad y áreas verdes del lote en el

cual se desarrollará la segunda etapa del condominio, en uso de la facultad que consultan los artículos ochocientos ochenta y siguientes del Código Civil, servidumbres recíprocas para la colocación y mantención de instalaciones destinadas a los servicios domiciliarios y públicos de: a) Alcantarillado de aguas servidas; b) Alcantarillado de aguas lluvias; c) Agua Potable; d) Alumbrado y energía eléctrica; y e) Teléfono, TV cable y telecomunicaciones. En consecuencia, todas las calles y áreas verdes del condominio quedarán afectas, en favor de las empresas prestatarias de los servicios, al gravamen perpetuo de soportar la instalación de redes subterráneas y sistemas superficiales, excluidos los cables aéreos, que sean necesarios colocar para beneficio de uno o más de los predios de este sector, ya sea que los trabajos se realicen directa o indirectamente por alguna Empresa de servicio público de los ramos a que se ha hecho mención. La servidumbre alcanzará también, a los ductos de entrada y de salida, cámaras de inspección u otro tipo de elementos que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios que se trate. Ningún propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aún a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o de que le acarreará perjuicio y deberá velar porque las redes superficiales o subterráneas o las entradas o salidas de éstas al exterior no fueren a resultar dañadas por plantaciones, construcciones o trabajos que el propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- Artículo Primero Transitorio:** **Administración provisional.-** Desde esta fecha y hasta Primera Asamblea General de Copropietarios del Condominio Casas de Hacienda, la administración general de éste será ejercida por **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.** o por quien ésta designe, con facultad de reemplazar al Administrador designado cuantas veces sea necesario y convenir libremente con él sus honorarios. El Administrador designado, en el

ejercicio de sus funciones, tendrá todas y cada una de las facultades que le otorgan las disposiciones legales pertinentes y, especialmente, las señaladas en el presente Reglamento. **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.** en su calidad de actual y única propietaria del Condominio, podrá designar al Administrador Provisional del Condominio. El Administrador Provisional se mantendrá en sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea General de Copropietarios, en la cual deberá designarse el Comité de Administración. Hasta la celebración de la Primera Asamblea General de Copropietarios, el Comité de Administración estará representado unipersonalmente por la Inmobiliaria, la cual designa para tal efecto a don Rodrigo Bruna Bastias--. Artículo Segundo Transitorio: Pago de gastos comunes durante el período transitorio.- Los gastos comunes del Condominio, serán pagados por los propietarios de cada unidad de conformidad con la tabla de prorrateo que se contempla en el Anexo II, documento que para todos los efectos pertinentes, se entiende formar parte integrante del presente instrumento y se protocolizará en esta Notaría al final de los Registros de Propiedad del presente año. Por su parte, las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a la totalidad de las unidades del condominio, mientras no exista cobro por roles separados, serán consideradas gastos comunes, y debidamente prorrateadas, serán pagadas por el Administrador, con cargo a todos los copropietarios, respondiendo **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.** por las del remanente de terreno, de la forma señalada en el artículo precedente. Finalmente, se establece que en caso de existir diferencia entre la lectura del medidor general de agua potable del condominio y la suma de cada uno de los romarcadores individuales para cada uno de las unidades, ésta deberá ser

asumida por los copropietarios en la proporción establecida para el pago de los gastos comunes, sin perjuicio de establecerse el origen de dicha diferencia y las responsabilidades que pueda corresponder a cada copropietario en ella. **Artículo Tercero Transitorio:** Toda persona natural o jurídica que adquiere alguna de las casas y sus sucesores en el dominio así como toda persona que use o la ocupe a cualquier título estará obligado a respetar las normas contenidas en este reglamento, y en la normativa de Arquitectura y Paisajismo del Condominio y el Reglamento del Club Hacienda Chicureo, aún cuando no sean socio del mismo. **Artículo Cuarto Transitorio: Mandato.-** La soia declaración expresa de aceptación del presente Reglamento de Copropiedad, manifestada por cada adquirente de una unidad que forme parte del Condominio, en el respectivo contrato de compraventa, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a favor de por **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.** o de quien la suceda en el dominio, para que ésta, a nombre y en representación de todos los copropietarios, proceda a modificar, adicionar, rectificar o complementar el Reglamento de Copropiedad de que da cuenta este instrumento y su/sus Anexo/s cuantas veces sea necesario, a concurrir a las Asambleas de Copropietarios para adoptar acuerdos y votar, pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante las autoridades competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes, pudiendo delegar estas facultades en el portador de copia autorizada de los instrumentos que al efecto se suscriban. El mandato

precedentemente otorgado se entenderá ampliado para otras autorizaciones que pueda requerir el Condominio. El referido mandato se entenderá vigente hasta el plazo de veinticuatro meses, contado desde la recepción definitiva final y total del Condominio.

HACIENDA CHICUREO CASAS S.A., con el objeto de proporcionar a los copropietarios del "Condominio Los Casas de Hacienda" un óptimo aprovechamiento de los espacios de dominio común, como asimismo de las instalaciones y bienes destinados al equipamiento del Condominio, estará facultada, en forma especial e irrevocable, para modificar dichos espacios comunes e instalaciones y bienes destinados al equipamiento común, pudiendo mediante tales modificaciones alterar el destino de tales bienes. **Artículo Quinto Transitorio.-** HACIENDA CHICUREO CASAS S.A. deja expresa constancia que la resolución, como asimismo los planos que acogen al Condominio objeto de este Reglamento, a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria se entenderán, para todos los efectos, formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad."

Artículo Sexto Transitorio: Se deja testimonio que la diferencia de cota geométrica entre el estanque de agua potable que otorgará servicios al Condominio Casas de Hacienda y el acceso al Condominio, permite una presión en la red que resulta superior a la indicada por la norma vigente por lo que no es necesaria, por ahora, la construcción de una planta elevadora. Por lo tanto, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 80° del RIDAA (D.S. MOP N° 50 de 2002), se deja constancia que se difiere la construcción del sistema de elevación de agua potable, el que ha quedado diseñado y proyectado para que Hacienda Chicureo Casas S.A. efectúe la construcción cuando sea requerido. **QUINTO:** Para todos los efectos del presente Reglamento, se fija

para los copropietarios como domicilio especial la ciudad y comuna de Santiago. **SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Los comparecientes confieren poder suficiente a doña María Graciela Fernández Aguirre para que pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, en relación con las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento o en relación a la individualización de los bienes raíces que se mencionan, sus deslindes, indicación de fojas, números y año de las inscripciones o cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir adecuadamente el presente contrato, y las servidumbres que se constituyen, pudiendo incluso eliminar o agregar predios con sus deslindes e inscripciones y efectuar las anotaciones que fueren procedentes en la matriz de la misma y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. La personería de don **CRISTIAN COMINETTI ZARATE** y don **JAMES BRACKENRIDGE VASQUEZ** para actuar en representación de **HACIENDA CHICUREO CASAS S.A.**, consta de la escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La citada personería no se inserta por haberla tenido a la vista el Notario que autoriza, en copia suficiente. En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se deja copia.- DOY FE.

CRISTIAN COMINETTI ZARATE

JAMES BRACKENRIDGE VASQUEZ