

REPERTORIO N° 3.202.-

=DV=

O.T.N° 1.743.-

2 Protocolizado N° 744.-

3

4 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

6

7

CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.

8

9

10 "CONDOMINIO BOSQUES DE EL TABO ETAPA I"

11

12

13
14 EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a seis días del mes de Febrero del año dos mil
15 nueve, ante mí, SERGIO FERNANDO NOVOA GALÁN, chileno, abogado, Notario Público
16 de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago, Suplente de la titular, doña MARIA
17 GLORIA ACHARAN TOLEDO, según consta en Decreto Judicial debidamente
18 protocolizado, al final de mis registros del mes pertinente, con oficio en calle Matías Cousiño
19 número ciento cincuenta y cuatro. COMPARECE: La sociedad CONSTRUCTORA SANTA
20 BEATRIZ S.A., sociedad de su giro, Rol Único Tributario número noventa y seis millones
21 ochocientos ochenta mil ochocientos cuarenta guión cero, representada por don EMILIO
22 ARMANDO SIRONVALLE ÁLVAREZ, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional
23 de identidad número ocho millones ochocientos ochenta y nueve mil ciento diez guión
24 cuatro, ambos con domicilio para estos efectos en Calle en Matías Cousiño número sesentay
25 cuatro, oficina trescientos uno, de la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, el
26 compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes citada y
27 expone: PRIMERO: La sociedad Constructora Santa Beatriz S.A. es dueña del inmueble
28 correspondiente al Lote B de la parte urbana del Fundo La Laguna ubicado en la comuna de
29 El Tabo, antes Cartagena, Provincia de San Antonio en la V Región, cuyos deslindes, según
30 sus títulos y los planos archivados en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, son los

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
SANTIAGO
NOTARIO - SANTIAGO
Novoa Novoa
Sergio Fdo. Novoa Novoa
NOTARIO SUPLENTE

1 siguiientes: AL NORTE, Con lote de la Sociedad Turismo Villa Verano Limitada, con lote de
2 Cooperativa de Servicios de Veraneo y Recreación El Bosque de Castilla Limitada, con lote de
3 Sudamericana Agencias Aéreas y Marítimas; AL SUR, en línea quebrada en cuatro sectores
4 con lote de la Cooperativa de Servicios de Veraneo Puesta del Sol; AL ORIENTE, en línea
5 quebrada en dos sectores, en mas o menos ciento ochenta y tres metros y ciento once metros
6 con lote de Sudamericana Agencias Aéreas y Marítimas S.A., en línea quebrada en tres
7 sectores con lote de Cooperativa de Servicios Veraneo Puesta del Sol; AL PONIENTE, Con
8 lote de Don José Luis Pistono, con lote de Cooperativa de Servicios de Veraneo y Recreación
9 El Bosque de Castilla Limitada, con lote de Cooperativa Servicios de Veraneo Puesta del sol y
10 con Camino Santiago-Algarrobo. El inmueble antes individualizado fue subdividido en cuatro
11 nuevos lotes, denominados Lote uno de veinticuatro mil ciento sesenta y nueve coma sesenta
12 y nueve metros cuadrados, Lote dos de veinticinco mil setecientos veinticuatro coma setenta y
13 siete metros cuadrados, Lote tres de veintiséis mil trescientos cincuenta y seis coma sesenta
14 metros cuadrados, y Lote cuatro de veintitrés mil setecientos trece coma sesenta y seis
15 metros cuadrados, subdivisión que fue aprobada por Resolución Número veinticinco de la
16 Dirección de Obras de la Municipalidad de El Tabo, de fecha cinco de Diciembre de dos mil
17 siete, copia de la cual fue archivada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
18 Raíces de San Antonio bajo el Número noventa y tres, con fecha veintidós de Enero del dos
19 mil ocho. En la misma resolución veinticinco, y en el Número dos Resuelvo, se autoriza
20 expresamente la enajenación o venta de los lotes resultantes de la subdivisión. El plano de
21 subdivisión respectivo fue archivado en el mismo Registro de Propiedad del Conservador de
22 Bienes Raíces de San Antonio bajo el Número noventa y dos, con fecha veintidós de Enero de
23 dos mil ocho. La Resolución citada fue rectificada por Resolución número cero sesenta y seis-
24 dos mil nueve, de nueve de Enero de dos mil nueve de la Dirección de Obras de la
25 Municipalidad de El Tabo y el plano rectificado fue archivado bajo el Número ochenta y nueve
26 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, con fecha
27 quince de Enero de dos mil nueve. De acuerdo al plano citado los deslinde especiales del Lote
28 uno antes mencionado son: AL NORTE, en tramo Q-R de ciento veintiocho coma cuarenta y
29 un metros con actual calle Patria Vieja; AL SUR, en tramo P-N dos de cuarenta y siete coma
30 setenta y cinco metros con lote tres del mismo plano, en tramo Q dos -R dos de setenta y

1 cuatro coma treinta y tres metros con lote dos del mismo plano y en tramo S dos -T dos de
2 cuarenta y nueve coma treinta y siete metros con lote dos del mismo plano; AL ORIENTE, en
3 tramo R-T dos con deslinde general del plano, en tramo R dos -S dos de diecinueve coma
4 veintiocho metros con lote dos del mismo plano, en tramo Q dos -P dos de noventa y cinco
5 coma cero tres metros con lote dos del mismo plano y en tramo P dos -N dos de veinticuatro
6 coma cuarenta y cinco metros con mismo lote dos del plano; AL PONIENTE, en tramo Q-P
7 con deslinde general del plano. Lo adquirió por compra a don PABLO BERTRAND
8 PALAVECINO Y OTRO, según escritura de fecha diecisiete de Julio del año dos mil siete,
9 otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, repertorio Número once
10 mil ochenta y seis. El inmueble se encuentra inscrito a fojas cuatro mil ciento treinta y dos
11 Número dos mil ochocientos dieciocho con fecha seis de Agosto del año dos mil siete, del
12 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio. SEGUNDO: En el
13 inmueble antes singularizado, la sociedad Constructora Santa Beatriz S.A. ha encomendado a
14 Constructora Emilio Sironvalle S.A. la construcción del Condominio "Bosques de El Tabo"
15 Etapa I", según contrato de construcción a suma alzada, compuesto por cinco edificios
16 denominados Edificio Don Amado, Edificio Don Manuel, Edificio Dón Jorge, Edificio
17 Dón Pedro, Edificio Don Rodrigo más doscientos diez estacionamientos en el primer
18 nivel destinados a uso y goce exclusivo de los cuales cuatro estacionamientos están
19 destinados para discapacitados treinta y nueve estacionamientos en el primer nivel
20 destinados a visitas, y cuarenta y ocho bodegas de libre enajenación; las cuales están según
21 se indica mas adelante en los distintos edificios. El Edificio Don Amado está compuesto por
22 cuarenta departamentos, y doce bodegas de libre enajenación, en cinco pisos. El
23 Edificio Don Manuel está compuesto por cincuenta departamentos, y doce bodegas de
24 libre enajenación, en cinco pisos. El Edificio Don Jorge está compuesto por cuarenta
25 departamentos, y veinticuatro bodegas de libre enajenación, en cinco pisos. El Edificio
26 Don Pedro está compuesto por cuarenta departamentos, en cinco pisos. El Edificio Don
27 Rodrigo está compuesto por cuarenta departamentos y doce bodegas de libre
28 enajenación, en cinco pisos. Además, el Condominio Bosques de El Tabo Etapa I cuenta con
29 doscientos diez estacionamientos en el primer nivel destinados a uso y goce exclusivo de los
30 cuales cuatro estacionamientos están destinados para discapacitados, treinta y nueve

Maria Gisela Asherán Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 estacionamientos en el primer nivel destinados a visitas; El Condominio tiene su acceso por
2 calle Patria Vieja número dos mil veinte de la comuna de El Tabo, de acuerdo al
3 certificado de Número catorce de fecha catorce de Enero del año dos mil nueve y del
4 Permiso de Edificación Número ocho mil seiscientos noventa y seis, de fecha ocho de
5 Febrero del año dos mil ocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre
6 Municipalidad de El Tabo, y la modificación del Permiso de Edificación Número ceró cero
7 uno de fecha quince de Enero del año dos mil nueve, otorgado por la Dirección de
8 Obras de la Ilustre Municipalidad de El Tabo. Se deja constancia que las planillas de
9 Prorratoe de los gastos comunes quedan protocolizadas en esta misma notaría, con misma
10 fecha bajo este mismo número de repertorio; bajo el número de protocolizado setecientos
11 cuarenta y cuatro, los cuales se entienden formar parte integrante de la presente escritura.
12 El inmueble donde se ha construido este condominio será gravado con servidumbre a favor de
13 Empresa de Obras Sanitarias de Valparaíso o Esval, con el objeto de dotar de agua y
14 alcantarillado a los lotes colindantes del mismo plano, Lotes dos, tres y cuatro. **TERCERO:**
15 Para los efectos de precisar los derechos y obligaciones recíprocos de las personas que
16 adquieran, a cualquier título, el dominio de los diversos departamentos, bodegas
17 estacionamientos vendibles y la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago
18 de los gastos y expensas comunes y para proveer el buen régimen del Conjunto Habitacional,
19 la compareciente en representación de Constructora Santa Beatriz S.A., única propietaria del
20 terreno, de los departamentos, estacionamientos, bodegas y bienes comunes antes
21 singularizados, viene en dictar el siguiente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
22 INMOBILIARIA. **ARTÍCULO PRIMERO: NORMAS DE LA COMUNIDAD.** El presente
23 reglamento regulará los derechos y obligaciones recíprocos y, en general, las relaciones de
24 régimen interno de los propietarios de los departamentos, estacionamientos vendibles,
25 bodegas, y de los asignatarios de los estacionamientos en uso y goce exclusivo del Condominio,
26 y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que adquiera, a cualquier
27 título, el dominio de uno o más de dichos inmuebles o de una cuota de ellos o derechos
28 constituidos sobre ellos; como también, para toda persona a quien el propietario o titular de
29 derechos sobre los departamentos, estacionamientos vendibles, bodegas y estacionamientos
30 que se conceda su uso y goce, y para toda persona que ocupe a cualquier título, alguna de esas

1 unidades. En el silencio del Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley número
2 diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad inmobiliaria y su Reglamento
3 establecido en el Decreto Supremo número cuarenta y seis del Ministerio de Vivienda y
4 Urbanismo, de fecha treinta y uno de Marzo de mil novecientos noventa y ocho.. **ARTÍCULO**
5 **SEGUNDO: OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO.** Las limitaciones, obligaciones y
6 derechos contenidos en el presente Reglamento son obligatorios para los propietarios,
7 personas naturales o jurídicas, y para sus sucesores adquirentes a cualquier título, en el
8 dominio; para las demás personas a quienes los propietarios arrienden o concedan la tenencia,
9 uso o goce de su departamento, bodegas, estacionamientos o del estacionamiento asignado en
10 uso y goce exclusivo, y para las personas que, a cualquier título lo ocupén, sean familiares,
11 arrendatarios, usuarios, dependientes u otros. **ARTÍCULO TERCERO: PORCENTAJE DE**
12 **VALOR.** Una vez realizado formalmente el nombramiento del administrador del edificio, éste
13 queda facultado, de pleno derecho, para fijar los porcentajes de valor y de participación en los
14 gastos comunes que sean proporcionales a la superficie de cada una de las unidades,
15 porcentajes que regirán para el futuro sin que sea necesario proceder a la reforma de este
16 Reglamento de Copropiedad. **ARTÍCULO CUARTO: ESPACIOS DE USO COMÚN.** El
17 condominio contempla espacios de uso común, en cada uno de sus edificios, incluyendo las
18 circulaciones de uso común de los edificios del condominio, y todos los incluidos en el
19 "Condominio Bosques de El Tabo Etapa I", del cual forman parte los edificios
20 mencionados en la cláusula segunda de la presente escritura. Cada propietario será dueño
21 absoluto de su departamento, de su estacionamiento vendible bodega y asignatario del uso y
22 goce exclusivo de uno o mas de los estacionamientos y comunero de los bienes afectos al uso
23 común. La compareciente deja constancia que en el "Condominio Bosques de El Tabo
24 Etapa I", se han proyectado, doscientos diez departamentos más doscientos diez
25 estacionamientos en el primer nivel destinados a uso y goce exclusivo de los cuales cuatro
26 estacionamientos están destinados para discapacitados, treinta y nueve estacionamientos
27 en el primer nivel destinados a visitas y cuarenta y ocho bodegas de libre enajenación, los
28 que se venderán y asignarán indistintamente a los copropietarios de uno cualesquiera de los
29 edificios que forman parte del citado "Condominio Bosques de El Tabo Etapa I" y se
30 regirán en consecuencia, a las normas contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO * 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Valdivieso Márquez
NOTARIO SUPLENTE

1 del respectivo departamento.- ARTÍCULO QUINTO. RESPONSABILIDAD POR
2 GASTOS COMUNES. Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes
3 ordinarios como a los extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los
4 bienes de dominio común. Si el dominio de una unidad perteneciera en común a dos o más
5 personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los
6 gastos comunes correspondientes a dicha unidad; sin perjuicio de su derecho a repartir lo
7 pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. La
8 obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio
9 de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. ARTÍCULO SEXTO.

10 GASTOS COMUNES ORDINARIOS: Se tendrán por tales los siguientes: a) De
11 administración: Los correspondientes a las remuneraciones y demás derechos laborales del
12 personal de servicio, conserje, administrador y los provisionales que correspondan; b) De
13 mantención: Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales
14 como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e
15 instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios
16 para la administración, mantención y aseo del edificio, y otros análogos; c) De reparación: Los
17 que demande el arreglo de desperfectos o deterioro de los bienes de dominio común o el
18 reemplazo de artefactos, piezas y partes de éstos; d) De uso o consumo: Los correspondientes a
19 los servicios colectivos de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar
20 naturaleza, y e) Serán de cargo de todos los copropietarios del condominio, desde el momento
21 en el que se les entregan las llaves y estos firman el acta de entrega, de las mismas, a
22 prorrata al porcentaje de sus derechos sobre el dominio de la propiedad, el cálculo que se
23 aplique al consumo de agua y luz, del espacio común del Condominio, ya sea de Jardines,
24 Iluminaria, y todo aquello que corresponda al espacio común de los edificios del
25 "Condominio Bosques de El Tabo Etapa I"; Además se facultá a las empresas que
26 presten los servicios Básicos, ya sean, agua, luz, gas, etc., para que puedan ingresar al
27 Condominio, y realizar todos los arreglos y cambios que sean necesarios, para el buen
28 funcionamiento de los servicios que estas mismas prestan, teniendo la obligación de dejar todo
29 cambio que se realice, y estructura que se debiese romper, en las mismas condiciones que se
30 comenzaron a trabajar, no debiendo quedar ningún rastro del trabajo, ni daños de ningún tipo

1 en el condominio.- **ARTÍCULO SÉPTIMO. GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS.**
2 Los gastos comunes extraordinarios son los adicionales o diferentes a los gastos comunes
3 ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Las sumas destinadas a nuevas
4 obras comunes deberán ser acordadas en sesiones extraordinarias de la asamblea de
5 copropietarios. También deberán ser acordadas en sesión extraordinaria de asamblea de
6 copropietarios, las materias referentes a gastos e inversiones extraordinarias que excedan, en
7 un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total
8 del edificio. Esta última materia podrá también ser objeto de consulta, por escrito a los
9 copropietarios efectuada con los requisitos señalados en el inciso sexto del artículo diecisiete
10 de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria.
ARTÍCULO OCTAVO. BIENES DE DOMINIO COMÚN. Se entenderá por bienes de
dominio común los siguientes: a) los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser
necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio; tales como terrenos de
dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbre,
instalaciones generales y ductos de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua
potable y de sistemas de comunicaciones, y estanques; b) Aquellos que permitan a todos y
cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales
como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente,
circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan
de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o
dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del
personal; c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del edificio,
diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; d) Los bienes muebles o inmuebles
destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los
copropietarios, como son los estacionamientos del condominio general; y e) Aquellos a los que
se les otorgue tal carácter en este reglamento o aquellos que los copropietarios determinen,
siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.
ARTICULO NOVENO, DERECHO EN LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN: El
derecho de cada propietario en los bienes de dominio común será proporcional al valor
asignado a su departamento en el artículo tercero. El derecho de los bienes de dominio común

María Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Gallo
NOTARIO - SPLITTE

1 es inseparable del dominio del respectivo departamento o estacionamiento, de tal modo que
2 ningún propietario podrá enajenar, transmitir, gravar, ceder, ni dar en uso, a cualquier título
3 que fuere, dichos bienes en forma independiente del derecho de los bienes de dominio común o
4 viceversa, ni aún con el consentimiento de los demás copropietarios. ARTICULO DÉCIMO.
5 USO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN. Cada copropietario podrá servirse de los
6 bienes de dominio común en la forma que indique el presente Reglamento de Copropiedad y a
7 falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás
8 copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alternativas de los
9 mismos, las formas de su aprovechamiento y cambio de su destino se sujetarán a lo previsto
10 en este reglamento y a la falta de disposición en él, a lo que determine la asamblea de
11 copropietarios, cumpliéndose en ambos casos con las normas de la Ley diecinueve mil
12 quinientos treinta y siete y su Reglamento vigentes en la materia. ARTICULO
13 UNDÉCIMO. NORMAS DE USO DE LOS DEPARTAMENTOS Y
14 ESTACIONAMIENTOS. Todos los propietarios usarán de sus respectivos departamentos
15 estacionamientos vendibles bodegas y del o los estacionamientos que se le asignen en uso y
16 goce exclusivo en forma ordenada y tranquila; sin perturbar la tranquilidad del resto. Queda
17 terminantemente prohibido emplearlos en objetos contrarios a la moral y a las buenas
18 costumbres; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, solidez o salubridad de ellos.
19 ARTICULO DUODECIMO. OBRAS DE TRANSFORMACIÓN. Queda prohibido a los
20 propietarios ejecutar en sus departamentos; o en el estacionamiento vendible bodega o el
21 estacionamiento asignado en uso y goce exclusivo, cualquiera transformación, sin autorización
22 previa y escrita del Administrador del edificio, el cual no la dará sin previo informe técnico,
23 que será costeado por el interesado. En ningún caso, estas transformaciones podrán afectar la
24 estructura misma del inmueble, comprometer su seguridad, solidez y salubridad. Asimismo,
25 para proceder a las obras se requerirá el permiso municipal correspondiente expedido por la
26 Dirección de obras de la Municipalidad competente. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.
27 ARRIENDO Y CESIÓN DEL USO. El propietario de un departamento, estacionamiento
28 vendible, bodega o el asignatario del uso y goce exclusivo de uno o más estacionamientos que
29 ceda, permita o tolere su uso o goce, en objetos diferentes a los que corresponda conforme al
30 articulo undécimo, ya sea a titulo gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el

1 ocupante material de la aplicación de este reglamento. Las infracciones legales o
2 reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada, facultarán al Comité
3 de Administración para exigir al propietario que ponga término de inmediato al contrato de
4 arrendamiento y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objeto. El Comité
5 calificará con absoluta libertad la naturaleza y gravedad de la infracción. ARTÍCULO
DÉCIMO CUARTO. REPARACIONES INTERIORES. El mantenimiento y reparación de
6 todo departamento estacionamiento bodega corresponderá exclusivamente a su propietario o
7 titular de un derecho de uso y goce exclusivo. En consecuencia, corresponderá al propietario
8 mantener y reparar muros, sus instalaciones eléctricas, de gas, agua potable y alcantarillado
9 hasta los empalmes respectivos y, en general, todas las cosas destinadas exclusivamente al
10 mismo departamento o estacionamiento. ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.
DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS COMUNES. Las expensas relativas a los gastos
11 comunes del edificio se distribuirán entre los copropietarios en proporción a sus respectivas
12 cuotas en la comunidad, según lo señalado en el artículo tercero de este Reglamento.
13 ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. PAGO Y COBRO DE GASTOS COMUNES. Cada
14 propietario deberá rembolsar al administrador, la cuota que le corresponda en los gastos
15 comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuota. Si
16 incurriere en mora o simple retardo, la deuda devengará el interés máximo convencional para
17 operaciones no reajustables, interés que se liquidará y pagará conjuntamente con la
18 obligación principal; sin perjuicio de lo anterior el copropietario moroso o atrasado en el pago
19 perderá la calidad de copropietario hábil y no podrá optar a cargos de representación en la
20 comunidad ni concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas
21 materias que la ley exige unanimidad. El hecho que un copropietario no haga uso efectivo de
22 un determinado servicio o bien de dominio común, o que la unidad permanezca desocupada
23 por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir
24 oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. El Administrador, con el
25 acuerdo del Comité de Administración, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio
26 eléctrico que se suministra, a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran morosos o
27 atrasados en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si
28 el edificio no dispusiera de sistemas propios de control para el pago de dicho servicio, las

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 empresas que lo suministran, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización
2 del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen aquellas
3 unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación antes descrita. El cobro de los
4 gastos comunes se efectuará por el Administrador del Condominio, de conformidad con las
5 normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, de su Reglamento contenido en el
6 Decreto supremo cuarenta y seis de mil novientos noventa y ocho, de este Reglamento de
7 Copropiedad y de los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá
8 constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.
9 El administrador estará facultado para confeccionar presupuestos estimativos de gastos
10 comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro al término de los cuales deberá
11 hacer el correspondiente ajuste de saldos con relación a los gastos efectivamente producidos.
12 Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración. **ARTÍCULO**
DÉCIMO SÉPTIMO. FONDO COMÚN DE RESERVA. Sin perjuicio del reembolso a que
14 se refiere el artículo anterior, los adquirentes aportarán, a prorrata de sus cuotas, los dineros
15 necesarios para la formación del Fondo Común de Reserva, que se destinará a atender
16 reparaciones de los bienes de dominio común o a expensas o gastos comunes urgentes o
17 imprevistos. Se cobrará mensualmente junto con los gastos comunes. La operación de estos
18 fondos estará a cargo del Administrador bajo la dirección inmediata del Comité de
19 Administración y, con obligación de rendir cuenta a dicho Comité y a la asamblea ordinaria de
20 propietarios y no estarán sujetos a devolución. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. DE LA**
SEGURIDAD DEL EDIFICIO. Los edificios, por ser asímico e incombustible, no estarán
22 asegurado contra incendio, terremoto u otro riesgo, a menos que así lo disponga la Asamblea
23 de Copropietarios, sin perjuicio que cada propietario pueda libremente asegurar su
24 departamento o estacionamiento, como lo considere más conveniente. Si se viere
25 comprometida la seguridad o conservación del edificio, sea respecto de sus bienes de dominio
26 común o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones emanaciones de gas a otro
27 desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad no encontrándose el
28 propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador del
29 edificio podrá ingresar forzadamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del
30 Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la

1 misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de
2 la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o de los responsables del desperfecto
3 producido. ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. DESIGNACIÓN. DURACIÓN Y
REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR. El condominio será administrado, con las
4 facultades que señala el presente Reglamento de Copropiedad, por la persona natural o
5 jurídica designada por la asamblea de copropietarios y a falta de tal designación, actuará
6 como Administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias
7 que en este Reglamento se hacen al Administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.
8 El nombramiento del Administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la
9 asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida escritura pública por la persona
10 expresamente facultada para ello; en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los
11 miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá
12 mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. El Administrador, si lo hubiere, no
13 podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente
14 con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de
15 la misma ARTÍCULO VIGÉSIMO. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Serán
16 las funciones del Administrador las que se establecen en el presente Reglamento de Copropiedad
17 y las que le concede la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio
18 común, ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin
19 recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar
20 y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y
21 reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad;
22 representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso
23 primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil; en las causas concernientes a
24 la administración y conservación del condominio y de cobro de los gastos comunes, sea que se
25 promuevan con cualquiera de ellos con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al
26 tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u
27 ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la
28 ley, diecinueve mil quinientos treinta y siete, su reglamento y el presente Reglamento de
29 Copropiedad. A falta de disposiciones sobre la materia en el Reglamento de Copropiedad y en

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 el silencio de la asamblea, serán funciones del Administrador las señaladas en la ley
2 diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento. "Condominio Bosques de El
3 Tabo Etapa I", deberá mantener una cuenta bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva,
4 sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las
5 entidades correspondientes, a requerimiento del Administrador o del Comité de
6 Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del condominio edificio, en
7 que se registrará el nombre de la o las personas habilitadas. El administrador estará obligado
8 a rendir cuenta documentada de su administración en Abril de cada año y, además, cada vez
9 que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al
10 término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la
11 documentación correspondiente. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. COMITÉ DE**
ADMINISTRACIÓN. Todo lo concerniente a la administración del edificio será resuelto por
13 los copropietarios reunidos en asamblea. La asamblea de copropietarios en su primera sesión
14 deberá designar un Comité de Administración compuesto por seis personas, que tendrá la
15 representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser
16 materias de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones
17 el período que le fije la asamblea; el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder
18 ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en
19 subsidio, el propio Comité. Solo podrán ser designados miembros del Comité de
20 Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en los edificios o sus
21 cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en los
22 edificios. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen
23 orden y administración de los edificios, como asimismo, imponer las multas que estuvieren
24 contempladas en el presente reglamento a quienes infrinjan las obligaciones de la ley
25 diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento. Las normas y acuerdos del Comité
26 mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de
27 copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria
28 una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad
29 más uno de los asistentes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. OTRAS FACULTADES**
DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. Corresponderá al Comité de Administración: a)

1 Representar a la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades legales y
2 reglamentarias, sin perjuicio de su ejercicio directo por aquella; b) Dictar normas sobre
3 administración común de los edificios; c) A falta de Administrador, actuará como tal el
4 Presidente del Comité de Administración; d) Revisar a nombre de los copropietarios las
5 liquidaciones de los gastos comunes que presente el Administrador y demás cuentas de la
6 comunidad; e) Asesorar y absolver las consultas que formule el Administrador y prestarle su
7 cooperación en todos los trámites y actuaciones que deban efectuarse ante las autoridades
8 administrativas, estatales y municipales; f) Actuar como mediadora en todos los conflictos que
9 se susciten por los copropietarios entre si, y entre éstos y el Administrador; g) En general,
10 ejercer todas las facultades que le otorguen este Reglamento y el de comunidades de
11 copropietarios y demás conducentes a la buena marcha y administración de la comunidad.

12 **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.** Todo lo
13 concerniente a la administración del edificio será resuelto por todos los copropietarios
14 reunidos. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones
15 ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año en el mes de Abril; oportunidad en que la
16 administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos
17 doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los
18 copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de
19 sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan
20 las necesidades de los edificios, a petición del Comité de Administración o de los
21 copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos de los
22 edificios, y en ellas podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias
23 solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: (Uno) Modificación del
24 Reglamento de Copropiedad; Dos) Cambio de destino de las unidades de los edificios; Tres)
25 Constitución de derechos de uso y goce exclusivos sobre los bienes de dominio común a favor
26 de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio
27 común; Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o constitución de
28 gravámenes sobre ellos; Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones de
29 los edificios; Seis) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la
30 declaración que acogió a los edificios al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su

modificación; Siete) Construcciones en los bienes de dominio común, alteraciones y cambio 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; y Nueve) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en su periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarias del total de los edificios. Todas las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el edificio y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis, las que podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador de los edificios, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en la forma dispuesta en el artículo veintiuno del reglamento de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. La consulta deberá ser acompañada con 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 sea firmada por los copropietarios que representan a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el dominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador de los Edificios, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejando 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 CUARTO. CITACIÓN A ASAMBLEA.

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, indicando el lugar, día y hora de la celebración. Si no hubieren registrado domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del edificio.

El Administrador deberá mantener en el edificio una nómina actualizada de los copropietarios con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en uno o cualquiera de los edificios; salvo que la asamblea o el comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y

1 deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el
2 copropietario asistente que elija la asamblea. Tratándose de la primera asamblea, ésta
3 será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que
4 designe la asamblea mediante sorteo. ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. QUORUM
5 PARA SESIONES Y PARA TOMAR ACUERDOS. Las asambleas, ordinarias se
6 constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a
7 lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en los edificios; y en segunda citación, con
8 la asistencia de los copropietarios que concurren, adaptándose en ambos casos los
9 acuerdos respectivos, por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas
10 extraordinarias se constituirán, en primera citación, con la asistencia de los
11 copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el
12 condominio y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que
13 representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en los edificios. En ambos
14 casos, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los
15 derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en
16 los números uno al siete del artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta
17 y siete, requerirán, para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la
18 asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los
19 derechos en los edificios, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los
20 asistentes que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en los
21 edificios. Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de
22 Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los
23 copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la
24 asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto
25 favorable de la unanimidad de los mismos. En las asambleas ordinarias entre la primera
26 y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis
27 horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni
28 superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para
29 adoptar acuerdo, el administrador o cualquier propietario podrá concurrir al Juez de
30 Policía Local correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 diecinueve mil quinientos treinta y siete.- ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.
2 OBLIGACIÓN DE ASISTIR A LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS. Todo
3 copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas sea personalmente o
4 representado por personas a quien haya otorgado para estos efectos poder por escrito. Si
5 el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo
6 designado, esto no asistiere, para este efecto se entenderá, que acepta que asuma su
7 representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su
8 unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Sólo los
9 copropietarios hábiles, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y
10 concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto
11 de las cuales la ley, su reglamento o el presente reglamento exigiere unanimidad. Cada
12 copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de
13 dominio común. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la
14 asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido
15 por el administrador o por quien haga sus veces, en orden a que está al día en sus
16 obligaciones con el Edificio. Los acuerdos adoptados con las mayoría exigidas en este
17 reglamento, obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión
18 respectiva, y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La
19 asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar
20 cumplimiento a dicho acuerdo a través del Comité de Administración o de los
21 copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la
22 asamblea dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas
23 por todos los miembros del Comité de administración, o por los copropietarios que la
24 asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración.
25 La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades
26 tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la
27 asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los
28 números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo decimoséptimo de la ley
29 diecinueve mil quinientos treinta y siete, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar
30 el Acta respectiva, en la que se dejará constancia de los acuerdos y quórum obtenidos en

1 cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente
2 deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de
3 Administración. ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. ATRIBUCIONES DE LA
4 ASAMBLEA. Correspondrá a la Asamblea de Copropietarios Ordinaria o
5 Extraordinaria: Uno) Designar a los miembros del Comité de Administración en la forma
6 señalada en el artículo Vigésimo Primero de la ley diecinueve mil quinientos treinta y
7 siete; Dos) Ratificar el nombramiento o remoción del Administrador que haya hecho el
8 Comité de Administración. En caso de desacuerdo o negligencia de la asamblea, el
9 Administrador será designado o removido por el Juez; Tres) Otorgar al Comité de
10 Administración las facultades que la asamblea estime conveniente; Cuatro) Impartir las
11 instrucciones del caso para la administración de la comunidad; Cinco) Aprobar o rechazar
12 las cuentas que el Comité de administración y el administrador presenten a cada
13 asamblea ordinaria; Seis) Acordar las reparaciones mayores o mejoras del inmueble. Para
14 hacer ampliaciones o para introducir mejoras voluptuarias o que conduzcan a una notable
15 alteración en el goce de los bienes de dominio común, se requerirá el voto conforme de la
16 unanimidad de los propietarios. Siete) Ejercer las demás atribuciones que le
17 correspondan de acuerdo con la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su
18 reglamento y con el presente Reglamento de Copropiedad y, en general, atender todos los
19 asuntos concernientes a la Comunidad. ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO: TÍTULOS
20 EJECUTIVOS PARA EL COBRO DE GASTOS COMUNES. La copia del acta de la
21 asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su
22 defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo
23 para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos
24 comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el
25 Administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción
26 iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la
27 tramitación del juicio. ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: MULTAS POR
28 RETARDO EN EL PAGO DE GASTOS COMUNES. Sin perjuicio de los intereses
29 penales correspondientes, al retardo en el pago de los gastos comunes, será sancionado
30 con una multa igual al diez por ciento del valor del respectivo gasto común, por cada mes

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 calendario del retardo. **ARTICULO TRIGÉSIMO. MULTAS POR INFRACCIONES**
2 **AL REGLAMENTO.** Toda infracción al presente reglamento que no tenga señalada una
3 sanción especial, será sancionada con una multa que podrá aplicar el Comité de
4 Administración y que se regulará, atendida su gravedad, entre una a tres Unidades
5 Tributarias mensuales. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los
6 quince días siguientes a la fecha en que se notifique, al afectado, la resolución del Comité.
7 Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá al domicilio que el
8 propietario tenga registrado en la administración y se tendrá como día de la notificación
9 el día subsiguiente al de despacho de dicha carta. **ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.**
10 **NORMAS APLICABLES A LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.** Se deja constancia
11 que los edificios cumple con las normas establecidas por la Ley diecinueve mil quinientos
12 treinta y siete, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos
13 de planificación territorial y por las normas que regulan el área de emplazamiento del
14 edificio. **ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. MANTENCIÓN, MODIFICACIÓN O**
15 **SUSTITUCIÓN DE ESTE REGLAMENTO:** Una vez ejercido el setenta y cinco por
16 ciento de las unidades que forman parte de este "Condominio Bosques de El Tabo
17 Etapa I", el Administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, la que se
18 pronunciará sobre la mantención, modificación, o sustitución del presente Reglamento.
19 En el silencio del mismo, regirán las normas del Reglamento de la Ley diecinueve mil
20 quinientos treinta y siete, aprobado por decreto supremo número cuarenta y seis de fecha
21 treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, dictado por el Ministerio de
22 Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha dieciséis de Junio de mil
23 novecientos noventa y ocho. Mientras se encuentra pendiente de venta el veinticinco por
24 ciento de las unidades del "Condominio Bosques de El Tabo Etapa I", Constructora
25 Santa Beatriz S.A. está facultada para que actuando por si sola pueda modificar el
26 presente Reglamento, a objeto de lograr una mayor armonía, un mejor uso de los bienes
27 que componen los edificios y, en especial, estará facultada para corregir si fuese necesario
28 la tabla de concurrencia en los gastos comunes a objeto de corregir errores, y/o puntos
29 oscuros. **ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO. NORMAS DE CONVIVENCIA Y**
30 **MULTAS.** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

1 unidades del edificio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo
2 ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del mismo. Las unidades se usarán en
3 forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los
4 establecidos en el Reglamento de Copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que en
5 que los edificios esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras
6 Municipales. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada por el Juez
7 Competente con multa de una a diez unidades tributarias mensuales, pudiendo el
8 tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. ARTICULO TRIGÉSIMO
CUARTO. COMPETENCIA. Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local
10 correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley dieciocho mil
11 doscientos ochenta y siete, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o
12 entre éstos y el Administrador, relativas a la administración del respectivo edificio, para
13 lo cual éstos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a
14 fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el Juez podrá, a
15 petición de cualquier copropietario: a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por
16 la asamblea con infracción de las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y
17 siete y de su reglamento o de las del Reglamento de Copropiedad; b) Citar a asamblea de
18 copropietarios, si el Administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo
19 hiciere; c) Exigir al Administrador que someta a la aprobación, de la asamblea de
20 copropietarios rendiciones de cuentas, fijándose plazo para ello y, en caso de infracción,
21 aplicarle la multa a que alude la letra anterior; d) En general, adoptar todas las medidas
22 necesarias para la solución de los conflictos, que afecten a los copropietarios derivados de
23 su condición de tales. ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO. ARBITRAJE. Sin perjuicio
24 de lo anterior, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el
25 Administrador relativas a la administración del edificio podrán someterse a la resolución
26 del juez árbitro arbitrador a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código
27 Orgánico de Tribunales. ARTICULO TRIGÉSIMO - SEXTO. GESTIÓN
EXTRAJUDICIAL. La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los
29 conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el Administrador, y al
30 efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan

1 sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos
2 adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente,
3 autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los
4 acuerdos adoptados y deberá agregarse al libre de actas del Comité de Administración.
5 En todo caso la Municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes
6 hubiera recurrido o recurriese al Juez de Policía Local o a un árbitro conforme a lo
7 dispuesto en los artículos treinta y tres y treinta y cuatro de la Ley diecinueve mil
8 quinientos treinta y siete: **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO**. Se faculta al portador
9 de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes
10 Raíces pertinente todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.
11 **ARTÍCULO TRANSITORIO.** a) Se deja constancia que los edificios cuentan con
12 motobombas, estanques, tableros de control eléctrico, fitting, tuberías y válvulas
13 instaladas por la empresa Hidropack, equipos necesarios para la correcta alimentación de
14 agua en los edificios. Ellos cuentan con las siguientes garantías: Estanques Hidropack:
15 dos años; Motobombas: un año; Tablero de control eléctrico: un año; Fitting, tuberías y
16 válvulas: un año. Para que la garantía sea efectiva es necesario que a los equipos se les
17 haga un servicio de mantenimiento periódico por personal autorizado por Hidropack
18 limitada y sean usados adecuadamente. La intervención de terceros no autorizados por
19 dicha empresa, deja sin efecto la garantía. b) La diferencia que se produzca entre la
20 lectura del consumo del medidor general y la sumatoria de las lecturas de consumos
21 indicados por los remarcadores individuales de los departamentos, se prorratarán según
22 superficie, según detalle en Planilla de Prorratoeo de Consumos Comunes de los Edificios.
23 Se deja constancia que las planillas de Prorratoeo de Consumos Comunes quedan
24 protocolizadas ante mí, con misma fecha bajo este mismo número de repertorio, bajo el
25 protocolizado número, setecientos cuarenta y cuatro los cuales se entienden formar
26 parte integrante de la presente escritura. **PERSONERIA:** La personería del
27 representante de la sociedad Constructora Santa Beatriz S.A. consta de la escritura
28 pública de fecha quince de Septiembre del dos mil tres, otorgada en la Notaría de
29 Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, la que no se inserta por ser conocida del
30 compareciente y de la Notario que autoriza. Conforme A minuta enviada por Constructora

- 1 Santa Beatriz S.A., En comprobante y previa lectura, la compareciente se ratifica y firma.
- 2 Se deja constancia que la presente escritura, se encuentra anotada en el Libro de
- 3 Repertorio de Instrumentos Pùblicos de esta Notaría con esta misma fecha.- Se da copia.
- 4 Doy Fe..

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

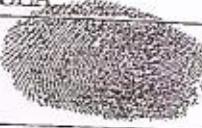
26

27

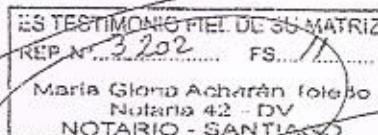
28

29

30

FIRMA:	HUELLA:
Pp. Constructora Santa Beatriz S.A. R.U.T. N° 96.880.840-0.	

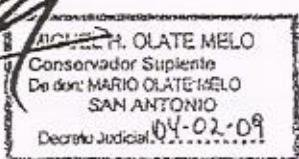
Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE



06 FEB 2009

SERGIO FDO. NOVOA GALAN
NOTARIO SUPLENTE

Anotado en el Repertorio a Fis. 21 bajo el N° 825-09
Inscrito con esta fecha en el Período de HIPOTECAS
del Conservador de Bienes Muebles a Fis. 417
bajo el N° 139
San Antonio 17 FEB 2009



INUTILIZADO

Maria Gloria Achardán Toledo
NOTARIO N° 42 - DV
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Noyoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE