

*REPERTORIO N°  
prb.*

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

### “Condominio Fundo La Esperanza II” LUIS DANIEL PINO DIAZ

\*\*\*\*\*

En Valdivia, República de Chile, a veintitrés de febrero del año dos mil once, ante mí, **CARMEN PODLECH MI-CHAUD**, Abogado, Notario Público Titular de las comunas de Valdivia y Corral, con Oficio en Independencia seiscientos cuarenta y ocho, comparece: doña **CARMEN GUILLERMINA DELGADO MONSALVEZ**, chilena, tecnólogo médico, casada y separada totalmente de bienes, cédula nacional de identidad número nueve millones ciento noventa mil veintiocho guión nueve, en representación, según se acreditará de don **LUIS DANIEL PINO DIAZ**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, según se acreditará, ingeniero de ejecución en acuicultura, cédula nacional de identidad número ocho millones ochocientos ochenta y seis mil setecientos cinco guión K, ambos domiciliados en Parcela número treinta y cinco, sector Paillao, comuna de Valdivia; la compareciente mayor de edad, quien me acredita su identidad con la cédula indicada y expone: **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**. “Condominio Fundo La Esperanza II”. **LUIS DANIEL PINO DIAZ**.

**PRIMERO: Descripción de la Propiedad.** Don **LUIS DANIEL PINO DIAZ**, chileno, acuicultor, casado y separado totalmente de bienes, cédula nacional de identidad y rol único tributario número ocho millones ochocientos ochenta y seis mil setecientos cinco guión K, declara ser dueño único y exclusivo de la Parcela número treinta y siete, ubicada en el sector Angachilla de la ciudad de Valdivia, según plano archivado con el número doscientos treinta y seis, al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia correspondiente al año mil novecientos ochenta y siete, de una superficie aproximada de cinco coma veinte hectáreas, la que conforme a sus títulos en especial deslinda: **NORTE** con parcela treinta y tres; **SUR** con parcela treinta y ocho; **ORIENTE** con rol número dos mil cuatrocientos veintinueve guión cuarenta y **PONIENTE** con parcela treinta y seis. Adquirió la referida propiedad por tradición, sirviéndole de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa otorgada con fecha treinta de Septiembre de dos mil cinco en la notaría de Valdivia de doña Carmen Podlech Michaud, ante el notario público suplente de dicho oficio don Conrado Zülch Herrmann. El título de dominio figura inscrito actualmente dos mil ochocientos cuarenta y dos vuelta bajo el número tres mil quinientos cuarenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia correspondiente al año dos mil cinco.

**SEGUNDO: Legislación y Normativa Aplicable.** En la propiedad descrita precedentemente, don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** ha desarrollado y continuará ejecutando un proyecto de Condominio del **Tipo A**, acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, compuesto por **veintinueve viviendas** emplazadas en terreno de dominio común, áreas comunes, calles, equipamientos, infraestructura de servicios y vialidad interna, áreas verdes y acceso controlado. El Plano y su respectivo Certificado de Copropiedad Inmobiliaria otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia se archivarán en el Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. El Condominio estará acogido a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley número dos, conforme a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el Arquitecto **Pedro Etchepare Ibarra**, a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número cuatrocientos cincuenta y ocho, de mil novecientos setenta y cinco, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su respectiva Ordenanza General, a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Immo-

biliaria y su Reglamento, al Plano de Copropiedad Inmobiliaria que se aprobará una vez inscrito el presente Reglamento en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia y a los Permisos de Edificación de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valdivia que serán oportunamente reducidos a escritura pública.

**TERCERO:** Don **LUIS DANIEL PINO DIAZ**, en su calidad de único y exclusivo propietario del inmueble individualizado en la cláusula primera precedente, viene en otorgar el **Reglamento de Copropiedad** del “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**” dejándose establecido que en el silencio de este Reglamento se aplicarán las normas sobre esta materia establecidas por la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Las disposiciones del presente Reglamento regirán para los propietarios, arrendatarios, ocupantes o usuarios de cualquier tipo del “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**”, antes individualizado. **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. TÍTULO PRIMERO: Antecedentes. ARTÍCULO PRIMERO.** El presente Reglamento y los derechos, obligaciones y limitaciones que en él se contienen, regirá las relaciones de régimen interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**”. De esta forma, será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera en ellos a cualquier título alguna de sus unidades o derechos sobre las mismas así como también respecto de los espacios comunes a todos ellos. Asimismo, será obligatorio para sus sucesores en el dominio y para todas las demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce a cualquier título. Sin perjuicio de lo señalado, las obligaciones de terceros no liberan al propietario de su responsabilidad personal y directa, la que subsistirá siempre. **ARTÍCULO SEGUNDO: Características del “CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II”.** **UNO.** El Condominio se desarrolla en el lote de terreno descrito en la cláusula primera de este Reglamento, sobre una superficie total aproximada de **cincuenta y dos mil metros cuadrados** y su acceso principal está por **PASAJE ANDALEN** de la ciudad de Valdivia. **DOS.** La superficie total de terreno de dominio común asciende a **veinticuatro mil quinientos treinta y tres coma cuarenta y uno metros cuadrados**. De ellos, **setecientos veinticuatro coma veinte metros cuadrados** corresponden a equipamiento, **cinco mil setecientos ochenta y uno coma cincuenta y tres metros cuadrados** de área de circulación como calles, pasajes y veredas y el área verde tiene una superficie aproximada de **dieciocho mil veintisiete coma sesenta y ocho metros cuadrados**. En el área verde central estarán ubicados los juegos, multicancha, senderos, pozos de abastecimiento de aguas, depósitos de gas, etc. **TRES:** Se contempla la ejecución total del “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**” en cinco etapas, distribuidas de la siguiente forma: **Etapas I:** Considera los lotes signados como **Lote Uno**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Dos**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Tres**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Cuatro**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Cinco**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Seis**, de una superficie total aproximada de **mil ocho coma cero cero metros cuadrados** y **Lote Siete**, de una superficie total aproximada de **mil ochenta y cinco coma ochenta y nueve metros cuadrados**. **Etapas II:** Considera los lotes signados como **Lote Ocho**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Nueve**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Diez**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Once**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Doce**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**, **Lote Trece**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados** y **Lote Catorce**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma cero cero metros cuadrados**. **Etapas III:** Considera los lotes signados como **Lote Quince**, de una superficie total aproximada de **novecientos quince coma sesenta metros cuadrados**, **Lote Dieciseis**, de una superficie total aproximada de **novecientos quince coma sesenta metros cuadrados**, **Lote Diecisiete**, de una superficie total aproximada de **novecientos quince coma sesenta metros cuadrados**, **Lote Dieciocho**, de una superficie total aproximada de **novecientos quince coma sesenta metros cuadrados**, **Lote Diecinueve**, de una superficie total aproximada de **novecientos quince coma sesenta metros cuadrados** y **Lote Veinte**, de una superficie total aproximada de **novecientos coma noventa y cinco metros cuadrados**. **Etapas IV:** Considera los lotes signados como **Lote Veintiuno**, de una superficie

total aproximada de novecientos diecinueve coma cuarenta y un metros cuadrados, **Lote Veintidós** de una superficie total aproximada de novecientos quince coma sesenta metros cuadrados, **Lote Veintitrés**, de una superficie total aproximada de novecientos quince coma sesenta metros cuadrados, **Lote Veinticuatro** de una superficie total aproximada de novecientos quince coma sesenta metros cuadrados y **Lote Veinticinco**, de una superficie total aproximada de novecientos quince coma sesenta metros cuadrados. **Etapas V:** Considera los lotes signados como **Lote Veintiseis**, de una superficie total aproximada de mil ocho coma cero metros cuadrados, **Lote Veintisiete** de una superficie total aproximada de mil ocho coma cero metros cuadrados, **Lote Veintiocho** de una superficie total aproximada de mil ocho coma cero metros cuadrados y **Lote Veintinueve** de una superficie total aproximada de novecientos cincuenta coma cincuenta y cuatro metros cuadrados. **CUATRO:** Las unidades de dominio exclusivo, los terrenos de uso y goce exclusivo y los bienes de dominio común que componen el “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**” se identifican en el Plano de Copropiedad Inmobiliaria que, una vez aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, será archivado en el Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. **Título Segundo. Normas Aplicables, Obligatoriedad y Alcance. ARTÍCULO TERCERO.** En el silencio de este Reglamento, regirán las normas de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento. **ARTÍCULO CUARTO.** Las normas de este Reglamento serán obligatorias para los copropietarios, para quienes le sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. **ARTÍCULO QUINTO.** Cada propietario podrá hacer, dentro de las unidades que le pertenezcan, las modificaciones interiores que estime conveniente, siempre que dichas modificaciones no afecten, en manera alguna, la estructura del inmueble ni comprometan su seguridad, solidez, salubridad y estética y que cuente con los permisos que corresponda. Los copropietarios u ocupantes de una unidad podrán servirse de los bienes comunes, sin perjuicio del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes y en todo caso, de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento. De esta forma, cada ocupante, cualquiera que sea su título, deberá observar una conducta general que no perturbe a los demás, debiendo abstenerse de realizar acciones o incurrir en omisiones reñidas con la moral, las buenas costumbres y el orden público. Deberá asimismo proteger y preservar los recursos naturales y las instalaciones, artefactos u ornamentos de uso común. Cada unidad del presente Condominio no podrá tener una superficie construida que supere los ciento cuarenta metros cuadrados útiles, de manera que queda expresamente prohibido a todo propietario la ejecución de obras que importen aumentar la superficie de una unidad por sobre los ciento cuarenta metros cuadrados útiles antes señalados. La presente prohibición tiene por objeto permitir que los propietarios de las distintas unidades puedan hacer uso de los beneficios contemplados en el Decreto con Fuerza de Ley número dos, y por ende, se entenderáalzada por el sólo ministerio de la ley, una vez transcurrido el plazo de veinte años contados desde la fecha de la recepción municipal definitiva de la última de las etapas del presente condominio. **ARTÍCULO SEXTO.** Los copropietarios no podrán arrendar ni ceder el uso y goce a cualquier título de su respectiva unidad, en forma que contravenga las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios, en caso de arriendo. Tampoco podrán dar la respectiva unidad en arrendamiento, uso y goce a personas de notoria mala conducta. Por la sola circunstancia de adquirir el dominio y sin necesidad de declaración alguna, los copropietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento que celebren respecto de las unidades que tengan en el “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**”, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. La infracción de los arrendatarios a cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las demás acciones legales. El Administrador demandará la terminación del arriendo en nombre y representación del dueño de la unidad. Para estos efectos, el propietario, al aceptar este Reglamento, le confiere poder irrevocable para actuar en el sentido antes dicho. **ARTÍCULO SEPTIMO:** Bienes de dominio común. **ARTÍCULO OCTAVO.** El respectivo propietario deberá mantener en perfecto estado de conservación y aseo sus jardines y prados, especialmente en aquellos sectores que accedieran a los espacios comunes. **Título Tercero. Uso y Destino de los Inmuebles. ARTÍCULO NOVENO.** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades que integran el “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**” deberán ejercer sus derechos sin restringir ni

perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el Reglamento de Copropiedad o en el silencio de éste, a aquellos que el Condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Además, **todas las unidades del Condominio se destinarán exclusivamente a fines habitacionales o de vivienda**, prohibiéndose, por tanto, instalar en ellos oficinas, talleres, fábricas, casas de pensión y hospedaje, masajes, clínicas, sanatorios, cabarets, clubes, establecimientos comerciales, centros de diversión y, en general, realizar en ellos cualquier actividad distinta al fin exclusivo descrito. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la salubridad y habitabilidad del Condominio o de sus unidades ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con una multa de una a tres Unidades Tributarias Mensuales por cada infracción en que se incurra, pudiendo el Tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia de conformidad a lo dispuesto en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Serán responsables solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor. **ARTÍCULO DECIMO.** El acceso al Condominio se efectuará por portón automático operado por el conserje de turno. Dicho acceso constituirá la única vía de ingreso al presente condominio y constituye actualmente también la vía de ingreso del Condominio Fundo la Esperanza, desarrollado por la **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES PAILLAO LIMITADA**, el que se erigió sobre la parcela número treinta y tres, del sector Paillao. Se deja expresamente establecido que en el Reglamento de Copropiedad del Condominio Fundo la Esperanza, se autorizó irrevocablemente para que los propietarios del **“CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II”** pudieran utilizar como acceso al condominio el portón automático antes ya señalado. **ARTÍCULO UNDECIMO: De las prohibiciones que afectan a los copropietarios.** Queda estrictamente prohibido a los propietarios y ocupantes de Unidades Exclusivas: **Uno)** Tener depositadas, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes, radiactivas, tóxicas, corrosivas, explosivas o inflamables o que en general puedan dañar a otro recinto o a otras unidades del condominio. Todo propietario de una unidad del presente condominio se obliga a mantener en óptimo funcionamiento los sistemas que constituyen la solución particular de alcantarillado, obligándose además a proceder a su completa limpieza, a lo menos, una vez al año. **Dos)** Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del condominio provocando ruidos u otras molestias similares, dar a las unidades un destino diferente al contemplado en el proyecto original o ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y salubridad de las construcciones; **Tres)** Estacionar autos, motonetas, motos, bicicletas u otros vehículos; bultos o cajones en los espacios destinados a circulaciones, quedando el Administrador facultado para retirarlos de inmediato, por cuenta y riesgo del infractor. **Cuatro)** Ejecutar en las unidades exclusivas transformaciones, modificaciones o alteraciones que afecten la estética del condominio, tales como modificar fachadas, abrir puertas, ventanas, ampliar las mismas modificando de cualquier forma las superficies de la respectiva unidad o de la construcción a que pertenezca, contraviniendo el Reglamento existente al efecto..- Cualquier modificación que desee efectuarse, la que en todo caso no podrá significar una alteración de la estética general de las unidades del Condominio, o afectar de cualquier forma a los demás copropietarios, deberá contar con la autorización previa de los arquitectos proyectistas o del Comité de Administración, sin perjuicio de las aprobaciones prescritas en la Ley y sólo podrán ser ejecutadas por contratistas o profesionales aprobados por el Comité de Administración, no pudiéndose iniciar las obras sin la referida autorización. En caso que dichas obras se autoricen, éstas se ejecutarán en estricta conformidad con el Reglamento ya referido, procurando siempre no causar alteraciones, incomodidad o molestias a los demás copropietarios. Sin perjuicio de lo antes expuesto, cada unidad no podrá tener una superficie construida que supere los ciento cuarenta metros cuadrados útiles, de manera que queda expresamente prohibido a

todo propietario la ejecución de obras que importen aumentar la superficie de una unidad por sobre los ciento cuarenta metros cuadrados útiles. **Cinco)** Afectar de cualquier forma la estética general del condominio mediante instalaciones, construcciones, implementos o artefactos que no estén contemplados en el proyecto original de los arquitectos, sin contar con la autorización del Comité de Administración. Cualquier implemento que se llegare a autorizar deberá mantenerse en perfecto estado de conservación, bajo sanción de ser ordenado su retiro en forma inmediata por la administración del condominio. **Seis)** Exhibir objetos que afecten la estética o seguridad del condominio o de sus ocupantes. **Siete)** Dar a las unidades un destino diferente al contemplado en el proyecto original, es decir, el destino exclusivo para el Condominio es habitacional. **Ocho)** Provocar ruidos molestos que puedan perturbar la tranquilidad del resto de los copropietarios, entendiéndose además cualquiera que perturbe la tranquilidad del resto de la comunidad, aun aquellos como cortar pasto o leña, los cuales no se permitiran en horarios de lunes a sábado de veintiuna cero cero horas pm a ocho cero cero horas am, Los días Domingos y feriados, por ser un día destinado al descanso y recreación, se prohíbe la realización de ruidos. **Nueve)** Botar basura y tierra alterando la estética y limpieza del Condominio. **Diez)** Colocar lonas, materiales plásticos u otros elementos en fachas y muros exteriores que no hayan sido consultados en el diseño original. **Once)** Colocar o pintar letreros o anuncios comerciales o de cualquier tipo en las fachadas, ventanas y muros exteriores de las unidades **Doce)** Atentar en cualquier forma contra la moral y las buenas costumbres. **Trece)** Los animales de dominio de cada copropietario, deberán siempre mantenerse dentro de los límites en que se ejercerá el derecho de uso y goce exclusivo de cada uno de ellos, siendo de responsabilidad de cada copropietario los daños o perjuicios que sus animales pudieren ocasionar en las cosas o en las personas. Así también, en el caso de que la mascota realice sus necesidades, esta deberá ser limpiada por sus dueños. Queda absolutamente prohibido, mantener al interior del condominio a perros de razas potencialmente peligrosas, según el proyecto de ley que busca regular su tenencia responsable (akita, rottweiler, pit bull, doberman, mastín napolitano, tosa japonés, dogo argentino, dogo de burdeos, bullmastiff, staffordshire, de presa canario y fila brasileiro). Se acentúa que de ser encontrada una mascota circulando sola por el condominio, se entenderá que es un animal callejero, eliminando de toda responsabilidad cualquier acción que ejecute algún vecino hacia ese animal con el objeto de resguardar su hogar, sus pertenencias o cuidar su propia seguridad o la de su familia. **Catorce)** la velocidad máxima de circulación al interior del condominio (veinticinco k/h. Ante quejas reiteradas, se realizara una notificación por escrito al vecino infractor, si el comportamiento sigue ocurriendo, ante la segunda notificación quedará automáticamente limitado en el uso de bienes comunes como lo son la sala multiuso. **Quince)** cercos permitidos, En los límites de cada unidad exclusiva sólo se podrán desarrollar cercos verdes, o de madera de baja altura no más de un metro, o piedra. Se agrega al final de los registros de esta notaría bajo el número **doscientos setenta y tres** “anexo de cercos”. **Título Cuarto. Definiciones. ARTÍCULO DUODECIMO.** Para los efectos de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones: **Uno. Condominio Tipo A,** aquel que se trata de construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. **Dos. Unidad o Unidades Exclusivas:** inmuebles que forman parte del condominio y sobre los cuales es posible constituir un dominio exclusivo. **Tres. Bienes de dominio común.** Serán reputados Bienes Comunes los bienes, servicios e instalaciones referidos en este Reglamento y aquellos definidos en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento, según fuere procedente. Sin perjuicio de esta designación legal, son Bienes Comunes del “**CONDominio FUNDO LA ESPERANZA II**”: a) Las circulaciones interiores del Condominio y las que permiten acceder a cada una de las unidades exclusivas. b) Los bienes que por su destino pertenezcan en común a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales como terreno de dominio común, instalaciones generales y ductos de alcantarillado, calefacción, de gas, agua potable, energía eléctrica, y sistemas de comunicación. c) Aquellos que permiten 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) y b) precedente, como áreas verdes, circulaciones horizontales, peatonales comunes, dependencias de servicios comunes; c) los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del Condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento común de los copropietarios, tales como la portería. e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente

Reglamento o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes. **Cuatro) Gastos Comunes ordinarios**, aquellos gastos de administración, mantención, reparación y de uso y consumo. **Cinco) Gastos comunes extraordinarios**, los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a las obras nuevas del Condominio común. **Seis). Copropietarios hábiles**, los que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. **ARTÍCULO DECIMO TERCERO.** Cada propietario será dueño exclusivo de su respectiva unidad y comunero en los demás bienes comunes. Los derechos y obligaciones de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad, por lo que aquellos derechos y obligaciones siempre se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio o en la constitución de un gravamen o en la afectación a embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común. **ARTÍCULO DECIMO CUARTO.** Cada propietario podrá servirse libremente de los bienes comunes con las limitaciones que imponga la administración conforme a las reglas de urbanidad y buenas costumbres, aquellas que los copropietarios acuerden en las asambleas y a falta de disposición, según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo por los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de destino, se sujetarán a lo previsto en el Reglamento de Copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la Asamblea de Copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia. Sólo podrá asignarse en uso y goce exclusivo a un copropietario los bienes de dominio común que los copropietarios reunidos en Asamblea Extraordinaria acuerden desafectar siempre que no sean de aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio o aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo. La Asamblea que acuerde dar el uso y goce exclusivo de bienes comunes deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo trece de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, debiendo en tal caso someterse a las limitaciones establecidas en la misma norma. **ARTICULO DECIMO QUINTO.** Todo propietario estará obligado dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha del respectivo contrato, a comunicar por escrito al Administrador cualquier transferencia de dominio que realice, entregando copia autorizada de la inscripción de dominio a nombre del adquirente. Igual obligación deberá cumplir en caso de arrendar o ceder el uso y goce de su respectiva unidad exclusiva. En el caso de mudanzas, éstas no serán admitidas por el Administrador mientras no le fuere exhibido el salvoconducto respectivo. **DECIMO SEXTO.** El porcentaje de derechos que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común así como la proporción en que deberá concurrir al pago de los gastos comunes, será determinado de acuerdo al avalúo fiscal de la respectiva unidad, que se establece en la “**Tabla de Prorrateo en los Bienes y Gastos Comunes del “CONDominio FUNDO LA ESPERANZA II”**” la que sera protocolizada en una fecha proxima una vez el Servicio de Impuestos Internos la confirme. Esta Tabla no podrá ser alterada sino por acuerdo adoptado por los copropietarios, en Asamblea válidamente convocada y celebrada, conforme lo dispuesto en los artículos dieciocho y diecinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Este porcentaje se considerará también para los efectos del cálculo de los quórum que se requieran para la celebración de la Asambleas de Copropietarios. Las obligaciones de cada propietario en el pago de las expensas comunes, seguirán al dominio de cada 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 a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.** No podrán dejar de ser de dominio común aquellos bienes a que se refieren las letras a), b) y c) del punto tres del artículo duodécimo, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías. Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del artículo duodécimo, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las caracterís-

ticas señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la Asamblea de Copropietarios podrá, aún cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por el artículo vigésimo sexto, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del artículo duodécimo, sólo a favor de los copropietarios colindantes. A los actos y contratos referidos precedentemente, comparecerá el Administrador si lo hubiere y el Presidente del Comité de Administración en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva tratado en el artículo vigésimo tercero de este Reglamento. Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades del Condominio deberá modificarse el presente Reglamento de Copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes. **ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.** Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del punto tres del artículo duodécimo, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar efecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva a que se refiere el artículo vigésimo tercero de este Reglamento. Además, salvo disposición en contrario o acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos. Los bienes de dominio común dados en uso y goce exclusivo, indicados en el punto cuatro del artículo duodécimo, quedarán excluidos del pago de aportes y de pago de mantención. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la Asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales. **Título Quinto. De los Gastos Comunes. ARTÍCULO DECIMO NOVENO.** Los gastos comunes serán ordinarios y extraordinarios. **Son gastos comunes ordinarios los siguientes:** a) **De administración:** Los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador y los previsionales que procedan; b) **De mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, maquinarias e instalaciones, medidores, jardines, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos, y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio y otros análogos; c) **De reparación:** Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de estos, y d) **De uso o consumo:** Los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Como cada unidad tiene medidores independientes de luz, agua potable, teléfono, gas, por lo tanto, el consumo de cada unidad de esos servicios será de cargo de cada una. **Son gastos comunes extraordinarios:** los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.** Cada copropietario deberá contribuir a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común. Si el dominio de una unidad perteneciera en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes en forma mensual dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes. Los gastos comunes extraordinarios serán determinados por el Comité de Administración. Si un copropietario incurriese en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un bien o dominio común, o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. El Administrador queda autorizado para que en el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Del envío del detalle de gastos y su objeción.** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del Condominio. El detalle mensual de los gastos

realizados será remitido a cada propietario al domicilio que tenga registrado en la administración o a la unidad de su dominio. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario deba contribuir a los gastos comunes. Las partidas se entenderán tácitamente aprobadas si no fueron objetadas por ninguno de los copropietarios dentro del término de cinco días contados desde la fecha de entrega. En caso de ser objetadas por alguno o más propietarios, serán sometidas al conocimiento de la Asamblea de Copropietarios. Para ello se procederá a citarlos, y en dicha reunión se tomarán las medidas que se estimen conducentes, si la liquidación fuere rechazada. Si después de dos citaciones hechas con un intervalo de tres días por lo menos, no se reuniere el quórum necesario para celebrar sesiones o no se tomaren acuerdos, por no reunirse las proporciones que se señalan en el artículo Vigésimo Octavo de este Reglamento, se tendrá por aprobada la cuenta que presente el Administrador del Condominio. La objeción que se pueda formular a la liquidación citada, no libera a los copropietarios de pagar las cuotas correspondientes, en la forma señalada en este Reglamento, mientras la Asamblea de Copropietarios no se pronuncie sobre la objeción. El no pago de los gastos comunes dentro del plazo establecido en el formulario de cobro, constituirá en mora al deudor sin necesidad de requerimiento alguno y devengará a contar del día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para el pago, el interés máximo convencional para operaciones de crédito en dinero no reajustables a treinta días, vigente a la época de la constitución en mora. El Administrador queda facultado para que, con acuerdo del Comité de Administración, requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran moros en el pago de tres o más cuota, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Del Fondo de Reserva.** Existirá un fondo común de reserva legal, cuyo monto inicial se formará con la cuota inicial equivalente a la suma diez Unidades de Fomentos que cada propietario deberá enterar al momento de la entrega real y efectiva de su unidad exclusiva. Dicho monto sólo regirá para las transferencias de las unidades y será obligatorio para todos los sucesores en el dominio de esta respectiva unidad exclusiva. Parte de este fondo deberá mantenerse en cuenta corriente bancaria y parte en cuentas de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, en estos últimos casos, con acuerdo previo del Comité de Administración. Este fondo se formará e incrementará además con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en Sesión Extraordinaria, fije la Asamblea de Copropietarios, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común. Este fondo servirá para garantizar la obligación que tiene cada copropietario de concurrir al pago de los gastos y expensas comunes del condominio, y para atender reparaciones de los bienes de dominio común y solventar gastos comunes urgentes o imprevistos que no admitan esperas, quedando facultado el Administrador para pagar con estos fondos la parte de los gastos del copropietario que se retardare en la concurrencia al gasto común. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** Será de cargo exclusivo de cada propietario el mantenimiento y reparación de su unidad exclusiva y de las instalaciones de agua potable, gas, electricidad, alcantarillado, calefacción, ventilación y jardines, en lo que quedare dentro de su unidad. Asimismo, serán de su cargo la reparación de circulaciones, accesos o áreas verdes, dañadas con ocasión de mudanzas, decoración o remodelación. **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO:** Queda estrictamente prohibido celebrar cualquier tipo de contrato, aún cuando cuente con el acuerdo de todos los copropietarios, que tenga por objeto la instalación de letreros publicitarios en el Condominio. **Título Sexto. De la Administración. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.** Todo lo concerniente a la administración del Condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. **Las sesiones de la Asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias** se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que el Comité de Administración, por sí o a través del Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses, y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. **Las sesiones extraordinarias** tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el Condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación que no podrán ser otros que aquellos señalados en el artículo diecisiete de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Todas las materias que de acuerdo a lo indicado deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las

señaladas en el número uno del artículo diecisiete de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, cuando alteren los derechos en el condominio y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis, de la misma norma podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que ese refiere el inciso primero del artículo dieciocho del Reglamento de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria; la consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 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. Los quórum para la constitución de las Asambleas y para adoptar acuerdos serán los señalados en el artículo diecinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y que se expresan en el Artículo vigésimo octavo de este Reglamento. No obstante lo expresado precedentemente, será también materia de asamblea extraordinaria, la decisión que adopten los copropietarios de cambiar la empresa suministradora de gas existente en el Condominio, la cual, en todo caso, deberá ser adoptada respecto de la totalidad de las unidades que conforman el Condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO.** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, 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 tres días y que no exceda de quince, indicando día, hora y lugar de la celebración. Si no hubieren registrado domicilio, se entenderá para todos los efectos que lo tienen en la respectiva unidad del Condominio. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Condominio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. El Administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. De los Quórum.** Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adaptándose en ambos casos los respectivos acuerdos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las Asambleas Extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las Asambleas Extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno) al siete) del artículo decimoséptimo del Decreto número cuarenta y seis, sobre reglamento de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, requerirán para constituirse tanto en primera como en segunda citación de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco de los derechos en el condominio. Las Asambleas Extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las Asambleas Extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** Todo copropietario estará

obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado mediante poder simple si se otorga a otro copropietario o autorizado ante Notario en caso de otorgarse a un tercero. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndole designado, éste no asistiera, 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 que estén al día en los gastos comunes podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo establecido precedentemente. La calidad de copropietario al día en los gastos comunes, se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o en su Reglamento obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración, o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las Actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada a con multa de una a tres unidades tributarios mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo diecisiete, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO.** Será materia de Asamblea Extraordinaria de copropietarios la sustitución de la empresa suministradora de gas por la totalidad de las Unidades del Condominio, debiendo la comunidad poner en conocimiento de la empresa la decisión de sustitución, de manera que tenga la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuara prestando tal servicio fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Del Comité de Administración.** La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá las atribuciones y facultades que a continuación se expresan sobre todas y cada unas de las unidades y/o construcciones del condominio y la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges. La Asamblea de Copropietarios elegirá entre los miembros del Comité de Administración al Presidente del Comité de Administración. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieron contempladas en este Reglamento, a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete o del Reglamento de dicha Ley o aquellas establecidas en el Reglamento de Copropiedad. 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. Las normas y acuer-

dos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Del Administrador.** El Condominio será administrado por una persona natural o jurídica que podrá ser uno de los propietarios y que tendrá el nombre de Administrador. El Administrador será designado por la Asamblea de Copropietarios. A falta de tal designación, actuará como Administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que se hagan al Administrador en este Reglamento, en la Ley de Copropiedad o su Reglamento, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del Administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva Acta de la Asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la expresamente facultada para ello en la misma acta, o si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Condominio. El Administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.** La designación del Administrador, efectuada por la Asamblea de Copropietarios, como asimismo, su remoción deberá efectuarse de acuerdo a las mayorías señaladas en artículo veintidós del Reglamento de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. En el ejercicio de sus funciones, el Administrador tendrá todas las facultades que le otorga el artículo veintitrés de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, el presente Reglamento de Copropiedad y la Asamblea de Copropietarios. Estará sujeto al control y fiscalización del Comité de Administración, debiendo observar las siguientes normas de buena operación: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea necesario ejecutar; b) Realizar las mantenciones de equipos y maquinarias c) Cobrar y recaudar los gastos comunes; d) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del presente Reglamento de Copropiedad; e) Representar en juicio a los copropietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros ; f) Citar a reunión de Asamblea; g) Será obligación primordial del Administrador mantener el Condominio en óptimas condiciones de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones, debiendo por tanto, mantener vigentes los contratos de mantención de todas las instalaciones y equipos que lo requieran con personal técnico de empresas idóneas. h) Mantener adecuadamente los bienes comunes, especialmente, circulaciones, jardines ubicados en espacios de dominio común, calles interiores, luminarias y accesos, debiendo proponer al Comité de Administración las soluciones técnicas sobre tratamiento, pinturas, barnices y otros elementos que deban aplicarse periódicamente; i) Llevar un libro de Actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios; j) Llevar un Libro de Entradas y Gastos, conjuntamente con un archivo actualizado de documentos, facturas, boletas y recibos, y rendir mensualmente cuenta de ellos al Comité de Administración; k) Practicar balance una vez al año, sobre el que podrá practicarse auditoria a petición del Comité de Administración; l) Contratar, renovar, remover, y vigilar al personal de servicio; m) Mantener un ejemplar del presente Reglamento para que pueda ser consultado por los copropietarios; n) Mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración sobre la que girarán, mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, conjuntamente, un miembro del Comité de Administración con el Administrador. El Administrador estará especialmente facultado para abrir a nombre del “**CONDOMINIO FUNDO LA ESPERANZA II**”, cuentas corrientes bancarias y cuentas de ahorro, cerrarlas, girar en ellas en la forma dicha precedentemente, depositar, cobrar, cancelar, endosar cheques, retirar libretos de cheques, reconocer y aprobar saldos; cobrar y percibir cuanto se adeude o llegue a adeudarse por los copropietarios, por concepto de cuotas, expensas comunes o multas o por cualquier título o motivo, para el sólo efecto de ser depositados en la o las cuentas aludidas, y para otorgar los recibos y cancelaciones que fueren menester; ñ) Velar por la observancia y el cumplimiento de las disposiciones legales sobre copropiedad inmobiliaria y las del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; o) Ejercer todas las atribuciones que le otorga la Ley, su Reglamento y/o el presente Reglamento; p) Rendir cuenta documentada de su gestión una vez al año, a la respectiva Asamblea Ordinaria, o en las épocas, que se lo solicite el Comité de Administración, o la Asamblea de Copropietarios, y en todo caso al térmi-

no de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.; q) Pedir al Tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, su Reglamento o el Reglamento de Copropiedad; r) Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados; s) Ejecutar los actos de administración y conservación como asimismo, ejecutar los de carácter urgente, sin recabar previamente acuerdo de la Asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; t) Poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte con respecto a la observancia del Reglamento de Copropiedad del Condominio, de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento y, en general, de las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria; u) Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes, y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones, o al Juez competente; v) Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para el caso de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos de Valdivia; w) Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio; x) Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso de personas ajenas al condominio, sea en calidad de visitantes que no sean socios o participantes del equipamiento, o prestadores de servicios. y) Pagar íntegra y oportunamente las cotizaciones previsionales y demás prestaciones laborales devengadas a favor de los trabajadores del Condominio. El Administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier tiempo, para lo cual bastará que lo comunique a los copropietarios con dos meses de anticipación a lo menos, mediante carta certificada dirigida al domicilio que cada uno de ellos tenga registrado en la Administración, previa entrega del balance revisado y aprobado por una empresa auditora. El Administrador podrá ser removido de su cargo, en cualquier momento, si así lo decide la Asamblea de Copropietarios. En la Asamblea en que se designe Administrador se fijará su remuneración. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de la Asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura, deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. **ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO:** La facultad para dictar normas sobre administración corresponde al Comité de Administración, las que se mantendrán vigentes si no fueren modificadas por la Asamblea General de propietarios. El Comité de Administración podrá dictar e impartir Instrucciones sobre el uso de los espacios, áreas o recintos comunes, sobre el uso de los estacionamientos de dominio común, de conformidad con lo dispuesto en el artículo veintiuno de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.** El Administrador deberá mantener en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. El Comité de Administración deberá elaborar 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. El plan de emergencia junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaron pertinentes. Si se viere comprometida la seguridad o conservación del condominio, sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas, activación ininterrumpida de bocina de alarma u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incor-

porando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto. **Título Octavo. Disposiciones Finales. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo treinta y dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, la infracción de cualquier disposición de este Reglamento especialmente las del artículo anterior, será sancionada con multa a beneficios de todos los copropietarios de dos a diez Unidades de Fomento. El producto de estas multas será percibido por el Administrador, quién lo agregará al fondo de reserva. Para el cobro o aplicación de la multa será necesario que el Administrador haya dado aviso de la infracción al Comité de Administración, la que decidirá sobre la procedencia y monto de la misma. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO.** 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 la ciudad de Valdivia. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:** Para todos los efectos de este Reglamento se fija como domicilio la ciudad de Valdivia. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.** Se otorga mandato especial al abogado don **PATRICIO ERNESTO SANGUINETTI ALTAMIRANO**, para otorgar las escrituras públicas rectificatorias, aclaratorias o complementarias de este Reglamento, así como para realizar todos los trámites y gestiones y otorgar las escrituras públicas o privadas que se requieran o fueren necesarias para subsanar las incorrecciones u omisiones de este Reglamento, y que fueren exigibles por la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS. ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Mientras no se reúna la Asamblea de Copropietarios, se designa como Administrador Provisional a doña Carmen Delgado Monsalvez, chilena, casado, Cédula Nacional de Identidad número nueve millones ciento noventa mil veintiocho guión nueve, domiciliado en Paillao, pasaje Peuma parcela treinta y cinco de la ciudad de Valdivia, quien continuará en sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios del Condominio, ordinaria o extraordinaria, oportunidad en que deberá designársele un reemplazante o reelegirlo. El administrador aquí designado, actuando conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración, se encontrará facultado para contratar a nombre de la Comunidad, con un banco de la plaza una cuenta corriente bancaria, sobre la cual podrá girar, efectuar depósitos, solicitar saldos e impugnarlos y retirar talonarios de cheques. La remuneración del Administrador Provisional será fijada por el Comité de Administración Provisional. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO.** Don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** durante el proceso de venta del “**Condominio Fundo la Esperanza II**”, estará autorizado para hacer, por cuenta propio o ajena, publicidad en el Condominio, mantener una sala de ventas en cualquiera de los espacios comunes especiales del mismo y efectuar publicidad mediante avisos publicados en diferentes medios de comunicación escrita y/o audiovisual, hasta la venta de la última de las unidades vendibles. Para estos efectos, se entenderá que cualquier persona, por el sólo hecho de adquirir en dominio una determinada unidad, renuncia a la interposición de acciones o recursos de cualquier especie tendientes a entorpecer de cualquier forma el legítimo derecho que don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** posee de enajenar y constituir derechos reales sobre las unidades vendibles de su propiedad. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.** Don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** se encontrará expresamente facultado para modificar el presente Reglamento, por un plazo de tres años a contar de esta fecha, aún cuando alguna unidad del Condominio se encuentre enajenada, entendiéndose para todos los efectos legales que tiene mandato suficiente para ello. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO.** Una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que forman parte del condominio, el Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento. Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del Reglamento de Copropiedad del Condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete o de su Reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de este Condominio, o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el Tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos treinta y tres y treinta y cuatro de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al Administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días

---

hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración, o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO:** Con el objeto de propender al correcto y normal funcionamiento del Condominio, don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** pagará el fondo inicial de reserva correspondiente a cada uno de las unidades no transferidos a terceros, cantidades que deberán ser restituidas a don **LUIS DANIEL PINO DIAZ** al momento de la enajenación y pago de dichas cantidades por el nuevo propietario. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** Cada propietario, al momento de la entrega material del inmueble que haya comprado, deberá anticipar las expensas comunes correspondientes al primer mes de ocupación de sus inmuebles, según se ha dicho, independientemente de lo indicado en el artículo vigésimo.- **LA PERSONERIA** de doña **CARMEN GUILLERMINA DELGADO MONSALVEZ**, para actuar en representación de don **LUIS DANIEL PINO DIAZ**, consta de la escritura pública de mandato general de fecha veinte de marzo de dos mil nueve, otorgada en esta Notaría, que no se inserta por ser conocida de la Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas.- **Minuta redactada por el abogado con domicilio en Valdivia, don Patricio Sanguinetti Altamirano.**- Así lo otorga y previa lectura, firma la compareciente.- Se da copia.- Doy Fe.- Anotada con esta fecha al Repertorio bajo el número

*CARMEN GUILLERMINA DELGADO MONSALVEZ*  
*pp. Luis Daniel Pino Díaz*