



FGJ/pgp

1 REPERTORIO N: 805/020

2 OT 83955

3 número 5

4

5

6

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

7

PROYECTO D.S. DIECINUEVE – LOS ANDES

8

9

10

“CONDominio VISTA ACONCAGUA”

11

12

13

14

15 En Santiago, República de Chile a nueve de junio de dos mil veinte  
16 ante mí, **FRANCISCA ANDREA ROJAS DAMM**, Abogado, Notario  
17 Suplente del Titular de la Sexta Notaría de Santiago, don ALBERTO  
18 EDUARDO ROJAS LOPEZ, con oficio en calle Compañía número mil  
19 ochenta y cinco, piso catorce, comuna y ciudad de Santiago, según  
20 Decreto Judicial, protocolizado bajo el número cuarenta y cinco, con  
21 fecha veinte de Mayo de dos mil veinte, repertorio número setecientos  
22 cincuenta y nueve guión dos mil veinte, en el presente registro de  
23 instrumentos: **CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, rol único tributario  
24 número ochenta y cuatro millones cuatrocientos treinta y nueve mil  
25 novecientos guión seis, del giro de su denominación, representada por  
26 don **FERNANDO SEBASTIÁN IRIBARREN DROGUETT**, chileno, casado,  
27 ingeniero civil, cédula nacional de identidad número nueve millones  
28 novecientos cuarenta y cinco mil quinientos cuarenta y cuatro guión  
29 seis; ambos domiciliados en San Pío X Número dos mil cuatrocientos  
30 sesenta, oficina cuatrocientos cuatro, comuna de Providencia, Santiago,



1 el compareciente mayor de edad quién acredita su identidad con la  
2 cédula antes citada y expone: **PRIMERO: Uno) Antecedentes del**  
3 **dominio. CONSTRUCTORA PACAL S.A.** es dueña de los siguientes  
4 inmuebles: a) Propiedad ubicada en la ciudad, comuna y provincia de  
5 Los Andes, individualizada como **LOTE SIETE A** en el plano que quedó  
6 agregado bajo el número cincuenta y ocho al final del Registro de  
7 Propiedad del año mil novecientos noventa y tres, del Conservador de  
8 Bienes Raíces de Los Andes, de una superficie de diez mil metros  
9 cuadrados y que deslinda: **NORTE**, en sesenta y seis coma diez metros  
10 con don Augusto Riveros; **SUR**, en cuarenta y dos coma veinte metros  
11 con doña Ercilia Carvacho y camino acceso; **ORIENTE**, en doscientos  
12 uno metros con lote Siete B de don José Ramón Maldonado Silva y de  
13 don José Jerardo Maldonado Ramírez; y al **PONIENTE**, en ciento  
14 setenta y nueve metros con lotes ocho y nueve de Raúl Carvacho y  
15 Florencio Carvacho. Adquirió el inmueble por tradición por compraventa  
16 a PENTA VIDA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A., según consta  
17 en escritura pública de fecha dieciocho de abril del año dos mil  
18 dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe  
19 Rieutord Alvarado, Repertorio once mil seiscientos ochenta y dos / dos  
20 mil dieciocho, la que se encuentra **inscrita a su nombre a fojas**  
21 **setecientos treinta y uno número ochocientos noventa y dos del**  
22 **Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho del Conservador**  
23 **de Bienes Raíces de Los Andes.** b) **Reserva propietario R guion uno**  
24 **del Loteo "Barrio Oriente Dos + Tres" que consta en el plano**  
25 **protocolizado bajo el número mil diecinueve al final del Registro**  
26 **Propiedad del año dos mil quince, posteriormente denominado Lote**  
27 **sesenta y siete B guion R uno y que corresponde al resto de lo no**  
28 **transferido del LOTE R P guion seis siete B . CONSTRUCTORA**  
29 **PACAL S.A., es dueña del resto no transferido del LOTE R P guion seis**  
30 **siete B , encerrado en el polígono uno guion dos guion tres guion cuatro guion cinco**



1 guión seis guión siete guión ocho guión nueve guión diez guión once guión doce guión  
2 trece guión catorce guión dieciocho guión diecinueve guión uno, cuya superficie  
3 original era de cuarenta y dos mil novecientos veintidós coma noventa y cinco metros  
4 cuadrados, según resolución a aprobación de fusión número dos de fecha veintiuno  
5 de enero de dos mil catorce de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de  
6 Los Andes y plano archivado bajo el número seiscientos noventa y cinco en el  
7 Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de  
8 Los Andes y cuyos deslindes son los siguientes: **AL NORTE**, en tramo catorce guión  
9 dieciocho de ciento cincuenta y nueve coma setenta y cinco metros con otros  
10 propietarios; en tramo doce guión trece de seis coma cincuenta y un metros con Calle  
11 Achik; en tramo diez guión once de catorce coma cinco metros con otros propietarios;  
12 en tramo ocho guión nueve de catorce coma sesenta y siete metros con Pasaje  
13 Miske; en tramo seis guión siete de veintidós coma cincuenta y siete metros con calle  
14 Miske; en tramo cuatro guión cinco de cinco coma siete metros con otros propietarios;  
15 en tramo dos guión tres de nueve coma dieciséis metros con otros propietarios; **AL**  
16 **SUR**, en tramo diecinueve guión uno de doscientos sesenta y seis coma catorce  
17 metros en parte con Lote uno B y en parte con Lote tres del Plano de Fusión; **AL**  
18 **ORIENTE**, en tramo trece guión catorce de veintiséis coma noventa y tres metros en  
19 parte con calle Achik y en parte con otros propietarios; en tramo once guión doce de  
20 trece coma ochenta y cinco metros con otros propietarios; en tramo nueve guión diez  
21 de treinta y cinco coma setenta y un metros en parte con Pasaje Miske y en parte con  
22 otros propietarios; en tramo siete guión ocho de treinta y dos coma noventa y tres  
23 metros con Calle Killa; en tramo cinco guión seis de dieciocho coma cinco metros con  
24 otros propietarios; en tramo tres guión cuatro de cuarenta y ocho coma treinta y un  
25 metros con otros propietarios; en tramo uno guión dos de veintiocho coma treinta y  
26 nueve metros en parte con Calle Parwa y en parte con otros propietarios; y **AL**  
27 **PONIENTE**, en tramo dieciocho guión diecinueve de ciento noventa y seis coma  
28 treinta y dos metros con Lote siete A del Plano de Fusión. Por escritura pública de  
29 fecha doce de Mayo de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don  
30 Patricio Raby Benavente, Repertorio seis mil noventa guión dos mil catorce, se



1 declaró la Fusión de los inmuebles y se practicó la inscripción de fusión respectiva a  
2 **fojas mil cuatrocientos cincuenta y cinco número mil ochocientos sesenta y**  
3 **nueve del Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de**  
4 **Bienes Raíces Los Andes.** Las inscripciones de dominio de aquellos inmuebles que  
5 dieron origen al lote RP- sesenta y siete B, son las siguientes: Fojas doscientos  
6 sesenta y siete vuelta número trescientos treinta y seis y fojas ochocientos veinticuatro  
7 vuelta número mil ciento tres ambas del Registro de Propiedad del Conservador de  
8 Bienes Raíces de los Andes del año dos mil trece. En el Lote antes descrito, es decir,  
9 **LOTE RP- seis siete B**, la sociedad **CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, desarrolló un  
10 proyecto de Loteo DFL DOS con Construcción y Urbanización Simultánea,  
11 denominado "**Barrio Oriente Dos+Tres**", la cual se encuentra aprobada por  
12 **Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización número diez de**  
13 **fecha veintinueve de Octubre de dos mil quince**, la cual se encuentra  
14 protocolizado, **conjuntamente con el Plano de Loteo** en el Conservador de Bienes  
15 Raíces de Los Andes bajo el número **mil diecinueve** al final del Registro de  
16 Propiedad del año dos mil quince con fecha nueve de Noviembre del mismo año. En  
17 dicho loteo, la propietaria se reservó un lote denominado, en el citado plano como,  
18 **Reserva propietario R-Uno**, de una superficie de seis mil doscientos doce coma cero  
19 cinco metros cuadrados y los siguientes deslindes particulares: **Norte**, en treinta y dos  
20 coma diecisiete metros con calle Achik; **Sur**, en cincuenta y cuatro coma setenta y  
21 cinco metros con lote uno-B; **Oriente** en dos tramos de ciento cuarenta y ocho  
22 coma veintitrés metros y en veintiuno coma ochenta y siete metros con calle  
23 Wayra; y **Poniente**, en ciento noventa y seis coma treinta y dos con Lote Siete  
24 A. **Dos) FUSIÓN:** Por Resolución número ocho de fecha seis de Diciembre del  
25 año dos mil diecisiete de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de  
26 Los Andes, se aprobó la fusión del **LOTE SIETE A** y lote **Reserva propietario**  
27 **R-uno, denominado en el plano como, Lote RP seis siete B -R uno**, para  
28 dar origen al **LOTE siete A más RP**, de una superficie aproximada de dieciséis  
29 mil doscientos doce coma cero cinco metros cuadrados y que de acuerdo a  
30 plano de fusión debidamente aprobado y protocolizado en el Registro de Propiedad



1 del año dos mil dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes  
2 bajo el número cuatrocientos sesenta y nueve junto con la Resolución  
3 precedente, se encuentra encerrado en el polígono A guión F guión dieciocho  
4 guión veintinueve guión veintiocho guión veintisiete guión veintiséis guión  
5 diecinueve guión A y posee los siguientes deslindes particulares: **NORTE:** en  
6 tramo F guión dieciocho de sesenta y seis coma diez metros con otros  
7 propietarios y en tramo veintinueve guión veintiocho de treinta y dos coma  
8 diecisiete metros, con calle Achik; **SUR:** en tramo A guión diecinueve de  
9 cuarenta y dos coma veinte metros con Proyección calle Vicuña (PRC Los  
10 Andes) y Lote uno guión B; y en tramo diecinueve guión veintiséis de  
11 cincuenta y cuatro coma setenta y cinco metros con Lote uno guión B ;  
12 **ORIENTE:** en tramo dieciocho guión veintinueve de treinta metros con otros  
13 propietarios y calle Achik; en tramo veintiocho guión veintisiete de ciento  
14 cuarenta y ocho coma veintitrés metros con calle Wayra y en tramo veintisiete  
15 guión veintiséis de veintiún coma ochenta y siete metros con calle Wayra; y  
16 **PONIENTE:** en tramo A-F de ciento setenta y nueve metros con Proyección  
17 calle Vicuña (PRC Los Andes). **El LOTE siete A másRP**, ya previamente  
18 individualizado; (en adelante el "**Inmueble**") tiene asignado el **Rol de avalúo**  
19 **fiscal número quinientos diez guión doscientos cincuenta y siete de la**  
20 **comuna de Los Andes. SEGUNDO: Destino del terreno antes**  
21 **singularizado.** En el Inmueble singularizado en la cláusula anterior,  
22 **CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, está construyendo un conjunto residencial  
23 denominado "Condominio Vista Aconcagua" (en adelante el "**Condominio**");  
24 Condominio Tipo A, Proyecto acogido al Decreto Supremo número diecinueve  
25 del año dos mil dieciséis, que reglamenta Subsidio Habitacional extraordinario  
26 para Proyectos de Integración Social (en adelante DS. diecinueve). El  
27 Condominio considera un total de diez Edificios de Departamentos de cinco  
28 pisos cada uno, desde el piso uno al piso cinco, con un total de veinte  
29 Departamentos cada uno, teniendo por lo tanto, el Condominio un total de  
30 doscientos Departamentos. El Condominio posee además un Local Comercial



1 vendible, ciento setenta y ocho estacionamientos asignables en uso y goce  
2 exclusivo y diecisiete estacionamientos de visita. El Condominio tiene su  
3 acceso principal por Calle Wayra, número mil setecientos diez para los  
4 Edificios números uno al cinco inclusive, y acceso por Calle Wayra mil  
5 ochocientos para los Edificios seis al diez inclusive. Adicionalmente,  
6 comprende una Piscina, cuatro Quinchos, estacionamientos de Bicicletas de  
7 uso común, Juegos Infantiles, Circuito plaza activa con estaciones para  
8 ejercicio físico, Sala Multiuso y áreas verdes de uso común, entre otros bienes  
9 que no constituyen unidades vendibles y que mantendrán su condición jurídica  
10 de bienes de dominio común. El proyecto de construcción cuenta con el  
11 Permiso de Edificación de Obra Nueva otorgado por Resolución Número  
12 cincuenta y tres de fecha uno de junio del año dos mil dieciocho, emitida por la  
13 Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Los Andes. Las unidades  
14 serán acogidas a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre  
15 Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento y al Decreto con Fuerza de Ley  
16 número Dos, según planos y especificaciones técnicas del arquitecto Juan  
17 Pablo Parentini Gayani. **TERCERO: Dictación del Reglamento de**  
18 **Copropiedad.** Por este acto, **CONSTRUCTORA PACAL S.A.**, debidamente  
19 representada, en cumplimiento de la obligación que impone el artículo  
20 veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre  
21 Copropiedad Inmobiliaria, y con el objeto de determinar la proporción en que  
22 cada uno de los adquirentes debe concurrir al pago de los gastos y expensas  
23 comunes, como también regular los derechos y obligaciones recíprocos de las  
24 personas que adquieran, a cualquier título, el dominio de las diferentes  
25 unidades del Condominio, viene en otorgar el siguiente Reglamento de  
26 Copropiedad, el cual rige para la totalidad del Condominio, el que una vez  
27 inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes  
28 Raíces respectivo, tendrá fuerza obligatoria respecto a los terceros  
29 adquirentes y de las personas a las cuales ellos cedan, a cualquier título, el  
30 uso y/o goce de sus respectivas unidades. Por consiguiente, este Reglamento



1 entrará en vigencia en la misma fecha en que se inscriba la primera  
2 transferencia de una unidad del Condominio. **TÍTULO I.- Disposiciones**  
3 **Generales: ARTÍCULO PRIMERO: Objeto del Reglamento.** El presente  
4 Reglamento de Copropiedad tendrá por objeto regir las relaciones de orden  
5 interno y los derechos y obligaciones recíprocos de todas las personas que  
6 adquieran, a cualquier título, el dominio de las diferentes unidades del  
7 Condominio, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el  
8 propietario conceda el uso o goce de dichas unidades o que las ocupe a  
9 cualquier título. En lo no previsto en el presente Reglamento de Copropiedad  
10 se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos  
11 treinta y siete y de su Reglamento contenido en el Decreto número cuarenta y  
12 seis del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicado en el Diario oficial de  
13 diecisiete de junio de mil novecientos noventa y ocho. **ARTÍCULO SEGUNDO:**  
14 **Obligatoriedad del Reglamento.** Todas las obligaciones, limitaciones y/o  
15 restricciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios, así  
16 como las demás normas del mismo, se harán extensivas obligatoriamente a  
17 las demás personas a quienes los propietarios concedan, a cualquier título, el  
18 uso y/o goce de su respectiva unidad, como también, a todas las personas  
19 que, por cualquier motivo, ocupen estos inmuebles, sea como arrendatarios,  
20 comodatarios, usuarios, dependientes o en cualquier otra calidad. Se deja  
21 establecido que el propietario será solidariamente responsable con los demás  
22 usuarios de su unidad o unidades por lo que el hecho de que goce de una o  
23 más unidades del Condominio, no libera al propietario de su responsabilidad  
24 directa para con la Comunidad y demás copropietarios, la que, en todo caso,  
25 subsistirá para todos los efectos legales. **ARTÍCULO TERCERO: Descripción**  
26 **general del Condominio.** El Condominio considera un total de diez Edificios  
27 de Departamentos de cinco pisos cada uno, desde el piso uno al piso cinco,  
28 con un total de veinte Departamentos cada uno, teniendo por lo tanto, el  
29 Condominio un total de doscientos Departamentos. El Condominio posee  
30 además un Local Comercial vendible, ciento setenta y ocho estacionamientos



1 asignables en uso y goce exclusivo y diecisiete estacionamientos de visita. El  
2 Condominio tiene su acceso principal por Calle Wayra, número mil setecientos  
3 diez para los Edificios números uno al cinco inclusive, y acceso por Calle  
4 Wayra mil ochocientos para los Edificios seis al diez inclusive. Adicionalmente,  
5 comprende una Piscina, cuatro Quinchos, estacionamientos de Bicicletas de  
6 uso común, Juegos Infantiles, Circuito plaza activa con estaciones para  
7 ejercicio físico, Sala Multiuso y áreas verdes de uso común, entre otros bienes  
8 que no constituyen unidades vendibles y que mantendrán su condición jurídica  
9 de bienes de dominio común. Los bienes enumerados en esta cláusula serán  
10 debidamente individualizados en los planos que, en las oportunidades que  
11 corresponda, serán sometidos a su recepción final de la Dirección de Obras de  
12 la Municipalidad respectiva y archivados en el Conservador de Bienes Raíces  
13 de Los Andes conjuntamente con los certificados de recepción y certificados  
14 sobre copropiedad inmobiliaria a que se refiere el inciso segundo del artículo  
15 décimo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO**  
16 **CUARTO: Derechos de los copropietarios.** Cada copropietario será dueño  
17 exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común, de  
18 acuerdo al presente Reglamento y a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. El  
19 derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes del Condominio, en la  
20 proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la  
21 respectiva unidad de que cada uno de ellos sea dueño. Al respecto, el  
22 propietario no podrá enajenar, transmitir, arrendar, conceder el goce, dar en  
23 uso o ceder los derechos sobre los inmuebles o transigir respecto de su  
24 unidad, independientemente del derecho sobre los bienes comunes, ni  
25 viceversa, incluso contando con el consentimiento de los otros copropietarios.  
26 **ARTÍCULO QUINTO: Obligaciones de los Copropietarios.** Cada propietario  
27 deberá hacer uso de su unidad en forma ordenada y tranquila. En  
28 consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral, al  
29 orden público o a las buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que  
30 perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la



1 seguridad, estética, solidez o salubridad del Condominio. Tampoco podrá  
2 darlos en arrendamiento, uso y/o goce a personas de notoria mala conducta.  
3 Queda estrictamente prohibido estacionar vehículos en lugares distintos a los  
4 estacionamientos demarcados como tales. También queda prohibido a los  
5 propietarios o arrendatarios de unidades estacionar vehículos en los  
6 estacionamientos de visitas, los que serán de exclusivo uso de éstas. No se  
7 permitirá guardar bicicletas en los pasillos comunes, tampoco estacionar  
8 motocicletas o similares en estos pasillos o demás espacios comunes,  
9 quedando expresamente facultada la administración para hacer su retiro  
10 inmediato, a cuenta y gasto de los infractores. Cada propietario deberá pagar  
11 oportunamente los gastos comunes del Condominio y su no pago será  
12 sancionado en la forma que se señala en el artículo Cuadragésimo Primero de  
13 este Reglamento. **ARTÍCULO SEXTO: Prohibición de cambio de destino.**  
14 Queda terminantemente prohibido destinar las unidades del Condominio, en  
15 todo o en parte, a otros usos que los propios a la naturaleza de estas  
16 unidades. **ARTÍCULO SÉPTIMO: Otras prohibiciones.** Queda estrictamente  
17 prohibido a los propietarios u ocupantes a cualquier título de las unidades y de  
18 los bienes comunes del Condominio, lo siguiente: a) Tener depositadas,  
19 aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectadas, malolientes,  
20 inflamables, tóxicas o explosivas, o desaguar por los conductos de  
21 alcantarillado de los edificios detergentes espumosos, en especial soda  
22 cáustica, así como cualquier otro producto corrosivo que pudiese dañar las  
23 cañerías, instalaciones y/o la estructura del edificio; b) Ejecutar actos que  
24 perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes de los  
25 condominios, como por ejemplo, provocar ruidos molestos y otras situaciones  
26 similares, en horarios normalmente destinados al descanso, es decir, desde  
27 las veintitrés a ocho horas del día siguiente. Los trabajos de instalación de  
28 muebles, cuadros, cortinas u otros que requieran el uso de utensilios o  
29 máquinas ruidosas al interior de las unidades solo podrán ejecutarse, de lunes  
30 a sábado, entre nueve de la mañana y seis de la tarde; c) Ejecutar actos que



1 puedan comprometer la seguridad, solidez y/o salubridad de las  
2 construcciones; d) Atentar en cualquier otra forma en contra de la moralidad, el  
3 orden público o las sanas costumbres; e) Construir balcones, ventanas o  
4 ventilaciones frente a los pasillos o demás bienes comunes, en las fachadas  
5 de los edificios o en los muros exteriores del mismo, o ensanchar, modificar o  
6 ampliar las existentes; f) Sacar cualquier tipo de cables o antenas desde las  
7 ventanas, conductos de ventilación, balcones o cualquiera otra parte de las  
8 fachadas de los edificios hacia el exterior; g) Colgar ropas, toallas, sábanas y  
9 otro tipo de objetos, en las ventanas, balcones o terrazas de los edificios, así  
10 como sacudir en ellas alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo; h)  
11 Colocar, en la fachada y muro exterior de los edificios, lienzos, lonas u otros  
12 materiales análogos que no hayan sido consultados en diseño original del  
13 Condominio aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad  
14 respectiva salvo que sean autorizados expresamente por el Comité de  
15 Administración y por la oficina de arquitectos del Condominio; i) Colocar  
16 letreros, avisos o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en las  
17 fachadas, ventanas, balcones, puertas y muros exteriores del edificio; j) Hacer  
18 picnic en cualquiera de los lugares que de acuerdo con el presente  
19 Reglamento son bienes comunes del Condominio; k) Colocar toldos en los  
20 balcones de las unidades; l) Se permite la instalación de antenas para  
21 televisión satelital y/o abierta, única y exclusivamente en las estructuras  
22 especialmente construidas para estos efectos, y que se encuentran sobre la  
23 techumbre de cada edificio. La canalización de los cables de televisión deberá  
24 realizarse por los ductos especialmente habilitados para estos efectos, no  
25 pudiéndose bajar cables por las fachadas de los edificios. No se permite  
26 ningún tipo de antena en las fachadas o balcones de los edificios. Asimismo,  
27 se encuentra expresamente prohibido montar los equipos de aire u otros  
28 elementos en las techumbres de los edificios; m) Los codueños copropietarios  
29 quedan autorizados para tener mascotas pequeñas y que sean mansas, salvo  
30 que la comunidad acordase algo distinto. Dichas mascotas podrán salir a la



1 calle bajo el cuidado de sus dueños y tomadas con su respectiva correa,  
2 conforme a la normativa vigente. Los excrementos y otros daños o molestias  
3 que dichos animales causen a las personas o a la propiedad en general, serán  
4 de la exclusiva responsabilidad y cuidado de sus dueños; n) Los propietarios  
5 no deberán ocupar con vehículos propios los estacionamientos reservados  
6 para visita o para minusválidos, o) Dejar escombros, neumáticos, baterías o  
7 cualquier otro objeto distinto a un vehículo en sus estacionamientos, como  
8 también cerrar con cadenas, cercar, instalar cobertizos en estos. Asimismo, se  
9 encuentra prohibido dejar basura, escombros, cajas, botellas, etcétera en los  
10 espacios o bienes comunes; p) Ejecutar cualquier acto o hecho que altere el  
11 normal funcionamiento de las servidumbres de alcantarillado, agua potable,  
12 electricidad, gas y telefonía establecidas en el condominio; q) Utilizar la red  
13 seca, que es de uso exclusivo de bomberos. La red húmeda sólo se operará  
14 en caso de emergencia, siguiendo las indicaciones de la administración; r)  
15 Dejar abierta las llaves de suministro de agua potable, que provoque rebalses  
16 o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes de dominio común. En  
17 estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios corresponderá  
18 en forma directa y exclusiva al responsable; s) Hacer funcionar equipos de  
19 radio o televisión en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora; t)  
20 Las cortinas de las unidades en la parte que dan al exterior de la misma  
21 deberán ser de color blanco, por lo que quedan expresamente prohibidas las  
22 cortinas de un color diverso al señalado; u) Cualquier acción u omisión que  
23 atente contra el correcto funcionamiento del Condominio, de las unidades que  
24 lo componen y de los bienes de dominio común. La infracción a las normas y  
25 prohibiciones que contempla este reglamento, será sancionada cada vez con  
26 multas de uno a cinco unidades de fomento, sumas que serán en beneficio del  
27 Condominio. El monto de la multa será determinado por el comité de  
28 administración de acuerdo a la reiteración o gravedad de la infracción.  
29 **ARTÍCULO OCTAVO: Modificaciones interiores**. Cada propietario podrá  
30 hacer dentro de su unidad las modificaciones y agregados interiores que



1 estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de las mismas,  
2 siempre que no afecten, de manera alguna, la estructura del inmueble de que  
3 se trate o cualquier ducto vertical u horizontal común del edificio, ni  
4 comprometan las condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización,  
5 salubridad o estética del mismo. En todo caso, las instalaciones o  
6 modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivas  
7 unidades deben someterse, en todo, a las ordenanzas generales y a las  
8 autorizaciones y a prohibiciones municipales correspondientes, siendo todas  
9 de responsabilidad exclusiva del propietario que corresponda, y deberán  
10 ejecutarse dentro de los horarios señalados en el artículo Séptimo. **ARTÍCULO**  
11 **NOVENO: Limitaciones al contrato de arrendamiento.** Los propietarios no  
12 podrán arrendar o ceder el uso y/o goce, a cualquier título, de su respectiva  
13 unidad en forma alguna que contravenga los deberes, obligaciones y  
14 prohibiciones que establece el presente Reglamento de Copropiedad. Igual  
15 prohibición afectará a los arrendatarios en caso de subarriendo. Para ello, los  
16 propietarios o arrendatarios, según el caso, deberán establecer, en forma  
17 expresa, en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren  
18 respecto de las unidades, la obligación del arrendatario o del subarrendatario  
19 respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las  
20 disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad, el que producirá  
21 efectos y será obligatorio para ellos con la misma fuerza y obligatoriedad que  
22 para el propietario respectivo. **ARTÍCULO DÉCIMO: Obligación relativa a**  
23 **contratos de arrendamientos.** La infracción por parte de los arrendatarios a  
24 cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento de  
25 Copropiedad, será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin  
26 perjuicio de las sanciones establecidas en la legislación vigente. El  
27 Administrador podrá demandar la terminación inmediata del arrendamiento, a  
28 nombre y en representación del dueño de la respectiva unidad, para cuyo  
29 efecto se entenderá revestido de mandato especial, con todas las facultades  
30 establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de



1 Procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas, con la  
2 excepción de no poder contestar demandas que se deduzcan en contra del  
3 propietario de una unidad. Las disposiciones del presente Reglamento se  
4 entenderán incorporadas en los contratos de arrendamiento respectivos de las  
5 unidades. **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Responsabilidad por uso de sala de**  
6 **basura y otros bienes comunes.** Los propietarios, arrendatarios,  
7 subarrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del  
8 Condominio, así como las personas que viven a su cuidado y las que visiten el  
9 mismo y que los espacios comunes y la sala de basura, lo harán bajo su  
10 exclusiva responsabilidad, sin que la Constructora ni los codueños del  
11 Condominio ni la Administración del mismo tengan responsabilidad alguna en  
12 caso de accidentes. **ARTÍCULO DUODÉCIMO: Reparaciones a otra unidad**  
13 **o a bienes comunes.** Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u  
14 ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán dar las  
15 facilidades y permitir el ingreso a su unidad y posteriores trabajos para las  
16 reparaciones que se requieran para el arreglo o mantención de otra unidad del  
17 Condominio o de bienes comunes, que sólo se puedan ejecutar a través de su  
18 unidad, incluyéndose en éstas las tareas y obras necesarias para la  
19 mantención de los shafts y cañerías. Para estos efectos, el respectivo  
20 propietario, arrendatario, subarrendatario u ocupante a cualquier título de las  
21 unidades del Condominio, se obligan a permitir el ingreso para efectuar las  
22 reparaciones respectivas en un plazo no superior a las veinticuatro horas  
23 transcurridas desde que se le hubiere comunicado por la Administración la  
24 reparación o mantención que se requiere ejecutar. En caso que no se otorgue  
25 la autorización respectiva dentro del plazo señalado, el propietario de la  
26 respectiva unidad deberá asumir los daños y perjuicios ocasionados por la  
27 demora o negativa a otorgar dicha autorización. Cuando la autorización sea  
28 oportunamente otorgada por el copropietario éste tendrá derecho a que la  
29 Administración le repare totalmente los daños que la reparación o mantención  
30 puedan ocasionarle en su respectiva unidad, sin perjuicio de la facultad de la



1 Administración para repetir en contra de quien fuere responsable. TÍTULO II.-  
2 De los bienes y expensas comunes: ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: De  
3 los bienes comunes. Son bienes comunes del Condominio, con las  
4 limitaciones o restricciones que se señalan en el presente Reglamento de  
5 Copropiedad, los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser  
6 necesarios para la existencia, seguridad, conservación y estética del  
7 Condominio, los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso  
8 y goce de las unidades que sean de su exclusivo dominio, los terrenos y  
9 espacios de dominio común colindantes con una unidad del Condominio y los  
10 bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la  
11 recreación y el esparcimiento común de los copropietarios. En consecuencia,  
12 tienen la calidad de bienes comunes el terreno en que se encuentra  
13 proyectado el Condominio, las rejas, portones de entrada, barreras, los  
14 cimientos de los edificios, fachadas, sus muros y pilares soportantes exteriores  
15 e interiores, la obra gruesa de los suelos, estructuras, las techumbres, la sala  
16 de basura de cada edificio, la azotea de los edificios y aquellas que, en todo o  
17 en parte, sirvan de techo de la unidad del piso inferior, las instalaciones  
18 generales, de energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable y de  
19 sistemas de comunicaciones, estanques, equipos de riego automático, las  
20 impermeabilizaciones de cubiertas y terrazas, el zaguán de entrada de los  
21 edificios, su hall de distribución y, en general, las circulaciones horizontales y  
22 verticales del edificio, los sectores destinados al funcionamiento de la  
23 Administración, las escaleras, las instalaciones generales de electricidad, las  
24 de iluminación, gas, alcantarillado, agua potable, teléfono, citófonos, sistema  
25 de seguridad contra incendios, ductos de ventilación y extracción forzada,  
26 estanques y bombas, recintos destinados a elementos de aseo, mantención y  
27 basuras, vestíbulos, corredores y accesos que, conforme a los planos del  
28 Condominio, sean bienes de uso común o bienes comunes del mismo, como  
29 también los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al  
30 servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.



1 **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Limitaciones.** Las limitaciones al dominio,  
2 servidumbres, derechos de paso, etcétera serán las que se señalen en los  
3 respectivos planos que serán archivados en el Conservador de Bienes Raíces  
4 respectivo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo Séptimo Transitorio del  
5 presente instrumento. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Determinación de**  
6 **porcentajes de propiedad en los bienes comunes.** El derecho que  
7 corresponda a cada copropietario sobre los bienes de dominio común del  
8 Condominio se determinará en relación con el avalúo fiscal de las respectivas  
9 unidades que, en su oportunidad determine el Servicio de Impuestos Internos.  
10 **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Contribución a los gastos comunes del**  
11 **Condominio.** Para los fines de determinar la contribución de cada  
12 copropietario a los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, se  
13 establece que dichos gastos se determinarán conforme al criterio de "Centro  
14 de Costos". Aquellos gastos generales que no se identifiquen directamente con  
15 un Centro de Costo determinado, como por ejemplo, gastos generales de  
16 administración, vigilancia, etcétera, serán pagados proporcionalmente entre los  
17 Copropietarios. Los gastos comunes serán pagados por todas las unidades  
18 conforme a la tabla que se protocoliza bajo el número CINCO con esta misma  
19 fecha y repertorio. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Pago de contribuciones**  
20 **de bienes raíces.** Cada copropietario contribuirá, en la proporción que le  
21 corresponda conforme a lo establecido en el artículo precedente, al pago de  
22 las contribuciones de bienes raíces del terreno en que se ha proyectado el  
23 Condominio durante el período que medie entre la fecha de recepción de la  
24 unidad correspondiente y la fecha en que la Tesorería General de la República  
25 y el Servicio de Impuestos Internos inicien los cobros pertinentes de dichas  
26 contribuciones de bienes raíces, respecto de cada una de las unidades que  
27 conforman el Condominio, en forma separada. En todo caso la Constructora  
28 responderá de su proporción en el pago de las contribuciones de bienes raíces  
29 de las unidades que aún no se han vendido. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:**  
30 **Administración.** Para los efectos de la administración, mantención y cuidado



1 de los espacios y bienes comunes generales y sectoriales del Condominio,  
2 así como para el cobro de los gastos comunes y para velar por el  
3 cumplimiento de este Reglamento de Copropiedad, habrá un Administrador y  
4 el personal que el Comité de Administración estime necesario para los  
5 trabajos de aseo, mantención y vigilancia. En tanto el Comité de  
6 Administración no establezca el personal complementario para la  
7 administración del Condominio, las decisiones sobre la contratación de dicho  
8 personal las adoptará, bajo su exclusiva responsabilidad, el Administrador.

9 **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Gastos del Condominio.** La administración  
10 se hará cargo de los gastos o expensas comunes del Condominio que son,  
11 principalmente, los siguientes: a) Los gastos de mantención y reparación de  
12 todos y cada uno de los equipos e instalaciones de cada edificio del  
13 Condominio incluidos equipos de agua y de la sala de basura de cada  
14 edificio, etcétera; b) Los gastos de mantención de las techumbres y  
15 escaleras del edificio; c) Los gastos de agua potable, agua caliente, luz  
16 eléctrica y demás servicios del Condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: Gastos**

17 **Comunes Ordinarios y Extraordinarios del Condominio.** En general, se  
18 reputarán como expensas comunes ordinarias, sin que la enumeración que  
19 sigue sea taxativa, las siguientes: a) Los honorarios del Administrador, las  
20 remuneraciones, gratificaciones y cualquier otro beneficio que se pague a los  
21 mayordomos de los edificios del Condominio y al resto del personal que  
22 fuere necesario contratar para la adecuada administración y seguridad del  
23 Condominio, así como las indemnizaciones laborales que correspondiere  
24 pagar a esos trabajadores; los impuestos y cotizaciones previsionales y de  
25 salud que afecten o graven a estos últimos; y los gastos de la oficina de  
26 administración, tales como teléfonos, útiles de escritorio, talonarios de  
27 cheque, libros de contabilidad, libros de actas, útiles de aseo y otros gastos  
28 análogos que directa o indirectamente se relacionen con ellos; b) El monto  
29 de las primas de seguros que sea necesario contratar para cubrir los  
30 riesgos asociados a los bienes comunes del Condominio; c) Los



1 gastos de agua potable y luz eléctrica de los espacios y bienes comunes del  
2 Condominio, y la mantención de jardines; d) Los gastos de mantención y  
3 reparación de la central de seguridad, de comunicaciones, los equipos de  
4 seguridad del Condominio, y el sistema de citofonía general del Condominio,  
5 excepto los citófonos privados e internos de cada unidad; e) Los gastos de  
6 mantención, reparación y conservación de los portones y todo lo relacionado  
7 con las instalaciones de acceso; f) Los gastos de mantención de la fachada  
8 general de cada edificio, mantención y pinturas de estructuras que limitan con  
9 el exterior; g) Los gastos de aseo, mantención y servicios respecto de los  
10 bienes comunes del Condominio, incluidos los servicios que sean prestados  
11 por empresas externas; h) Los gastos de mantención de las unidades del  
12 Condominio y las demás que se construyan en el futuro, en caso de ser  
13 necesarias y la maquinaria y herramientas; y i) En cuanto a los jardines y  
14 jardineras la situación será la siguiente: los jardines generales del Condominio  
15 serán ejecutados por la Constructora de acuerdo con el proyecto paisajístico  
16 correspondiente y su mantención será gasto común de la Comunidad. Por su  
17 parte, tendrán el carácter de gastos comunes extraordinarios los gastos  
18 adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios. También lo serán las  
19 sumas destinadas a nuevas obras y servicios comunes. **ARTÍCULO**  
20 **VIGÉSIMO PRIMERO: Responsabilidad por los gastos comunes.** Los  
21 propietarios podrán convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u  
22 ocupantes de las unidades del Condominio, que la obligación de pagar o  
23 contribuir a los gastos o expensas comunes recaiga en esos arrendatarios,  
24 usuarios u ocupantes o en terceras personas. Sin embargo, estas  
25 estipulaciones no liberarán a los propietarios de la obligación de contribuir y  
26 reembolsar íntegra y oportunamente dichos gastos y expensas comunes,  
27 quienes serán los únicos responsables de esos gastos frente a la Comunidad.  
28 Asimismo, el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de su unidad  
29 o de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad  
30 correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en



1 caso alguno de la obligación de pagar oportunamente los gastos comunes  
2 correspondientes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Transferencias de**  
3 **dominio.** Todo propietario deberá comunicar al Administrador o, en su  
4 defecto, al Comité de Administración, toda transferencia de dominio respecto  
5 de la unidad de que sea dueño, indicando la individualización completa del  
6 nuevo adquirente. Si así no lo hiciere, el propietario que no cumpla con esta  
7 obligación será solidariamente responsable de la contribución y reembolso de  
8 los gastos y expensas comunes que correspondan a la unidad respectiva  
9 solidariamente con el nuevo adquirente. El cumplimiento de esta obligación se  
10 acreditará mediante un certificado en tal sentido otorgado por el Administrador  
11 o por el Presidente del Comité de Administración. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**  
12 **TERCERO: Obligación de cada propietario por gastos comunes.** Las  
13 obligaciones de cada propietario de una unidad del Condominio, por expensas  
14 comunes, siguen siempre el dominio de la unidad respectiva, incluso respecto  
15 de aquellas expensas devengadas con anterioridad a su adquisición y el  
16 crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá,  
17 cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil  
18 cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del  
19 propietario para repetir en contra de su antecesor en el dominio. Si el dominio  
20 de una unidad perteneciera en común a dos o más personas, cada una de  
21 ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos  
22 comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de repetir lo pagado  
23 contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.  
24 **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Uso de los bienes comunes.** Los  
25 copropietarios u ocupantes de las unidades del Condominio podrán usar los  
26 bienes comunes según su destino, pero ese uso deberá ejercerse sin perjuicio  
27 del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes. Asimismo, los  
28 derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son  
29 inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos  
30 derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio,



1 gravamen o embargo de la respectiva unidad. Estos derechos de uso y goce  
2 exclusivo son y serán inseparables del dominio de la unidad que adquiera. En  
3 consecuencia, ningún copropietario podrá gravar, enajenar, transferir, ceder,  
4 arrendar, constituir derechos de uso, de usufructo, o cualquier derecho real  
5 respecto de su unidad en forma independiente a sus derechos en el uso y  
6 goce exclusivo asignado, ni aún en beneficio de otro copropietario. **ARTÍCULO**  
7 **VIGÉSIMO QUINTO: Mantenición y reparación de cada unidad.** Será de  
8 cargo exclusivo de cada copropietario la mantención y reparación de su unidad  
9 en aquella parte que dé hacia el interior del mismo, así como respecto de las  
10 instalaciones, ventanas, puertas, cerrajería y demás que sean de su exclusivo  
11 dominio. En cuanto a las instalaciones de agua, luz y alcantarillado, será de  
12 cargo de cada copropietario la realización de las reparaciones y la mantención  
13 de aquellas que se ubiquen dentro de su unidad hasta los empalmes de  
14 entrada y salida de la unidad de que se trate. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**  
15 **SEXTO: Muros divisorios.** Los muros divisorios entre distintas unidades, para  
16 los efectos de concurrir por partes iguales a su conservación y reparación, se  
17 considerarán como muros medianeros. El hecho que una unidad permanezca  
18 desocupada, cualquiera sea el tiempo que dure la desocupación, no libera al  
19 propietario correspondiente de la obligación de concurrir o reembolsar los  
20 gastos o expensas comunes del Condominio. **TÍTULO III.- De la**  
21 **Administración del Condominio: ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:**  
22 **Órganos de Administración.** La Administración del Condominio se ejercerá a  
23 través de sus órganos de Administración. La Administración del Condominio  
24 corresponderá, en conjunto, a los siguientes órganos de administración: a) La  
25 Asamblea de Copropietarios; b) El Comité de Administración y c) El  
26 Administrador. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: De la Asamblea de**  
27 **Copropietarios.** Existirá una Asamblea de Copropietarios que resolverá todo  
28 lo concerniente a la administración del Condominio. La Asamblea de  
29 Copropietarios se reunirá en sesiones que podrán ser ordinarias o  
30 extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al



1 año, en el mes de marzo, oportunidad en que el Administrador deberá dar  
2 cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses  
3 relativa a la administración del Condominio y en ellas podrá tratarse cualquier  
4 asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los  
5 acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones  
6 extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo  
7 exijan las necesidades del Condominio, o bien, a pedido del Comité de  
8 Administración o de copropietarios que representen a lo menos el quince por  
9 ciento de los derechos del Condominio. Las materias que se indican a  
10 continuación, sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias: Uno)  
11 Modificación del Reglamento de Copropiedad; Dos) Cambio de destino de las  
12 unidades del Condominio; Tres) Constitución de derechos de uso y goce  
13 exclusivos sobre bienes de dominio común a favor de uno o más  
14 copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio  
15 común; Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o  
16 la constitución de gravámenes sobre ellos; Cinco) Reconstrucción, demolición,  
17 rehabilitación o ampliaciones del Condominio; Seis) Petición a la Dirección de  
18 Obras Municipales respectiva para que se deje sin efecto la declaración que  
19 acogió el Condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su  
20 modificación; Siete) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y  
21 cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y  
22 goce exclusivos; Ocho) Remoción parcial o total de los miembros del Comité  
23 de Administración; Nueve) Gastos o inversiones extraordinarios que excedan,  
24 en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos  
25 comunes ordinarios del total del Condominio; Diez) Administración conjunta de  
26 dos o más Comunidades de Copropietarios de conformidad con el artículo  
27 veintiséis de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre  
28 Copropiedad Inmobiliaria; y Once) El establecimiento de subadministraciones  
29 en el mismo Condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Consulta escrita**  
30 **a los copropietarios.** Todas las materias señaladas en la cláusula precedente



1 deberán tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de aquellas para  
2 las cuales la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre  
3 Copropiedad Inmobiliaria contemple que puedan ser objeto de consulta por  
4 escrito a los copropietarios, la que deberá ser firmada por el Presidente del  
5 Comité de Administración que corresponda y por el Administrador, la que se  
6 notificará personalmente o por carta certificada dirigida al domicilio registrado  
7 para estos efectos en la oficina de la Administración. La consulta deberá ser  
8 acompañada con los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el  
9 proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los  
10 copropietarios. La referida consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la  
11 aprobación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo  
12 menos el setenta y cinco por ciento de los derechos del Condominio sobre el  
13 que se realiza la consulta. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a  
14 escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración del  
15 Condominio y por el Administrador. En caso de rechazo de la consulta, no  
16 podrá renovarse antes de seis meses. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Citación a**  
17 **Asamblea.** La Asamblea de Copropietarios, sea ordinaria o extraordinaria,  
18 será citada por su respectivo Comité de Administración, a través de su  
19 Presidente, o por el Administrador si aquel no lo hiciere, quien notificará a  
20 todos los copropietarios acerca de la celebración de la Asamblea  
21 personalmente o por carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos  
22 efectos en la oficina de la Administración, con una anticipación mínima de  
23 cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado el domicilio,  
24 se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva  
25 unidad del Condominio. Las sesiones de la Asamblea se realizarán en el  
26 Condominio, salvo que se acuerde otro lugar que deberá estar situado en la  
27 misma comuna, y serán presididas por el Presidente del Comité de  
28 Administración del Condominio respectivo, salvo la primera, que será presidida  
29 por el Administrador. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Constitución y**  
30 **acuerdos de la Asamblea Ordinaria.** La Asamblea Ordinaria de



1 copropietarios se constituirá, en primera citación, con la asistencia de los  
2 copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los  
3 derechos del Condominio sobre el que se celebra la Asamblea y, en segunda  
4 citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose  
5 en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los  
6 asistentes. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no  
7 inferior a media hora ni superior a seis horas. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**  
8 **SEGUNDO: Constitución y acuerdos de la Asamblea Extraordinaria.** La  
9 Asamblea Extraordinaria de copropietarios, se constituirá, en primera citación,  
10 con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta  
11 por ciento de los derechos en el Condominio sobre el cual la Asamblea  
12 Extraordinaria trata y, en segunda citación, con la asistencia de los  
13 copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los  
14 derechos en dicho Condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos  
15 respectivos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos  
16 asistentes. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no  
17 inferior a cinco días ni superior a quince. Para tratar las materias indicadas en  
18 los números uno al siete del Artículo Décimo Séptimo de la Ley diecinueve mil  
19 quinientos treinta y siete, la Asamblea Extraordinaria de copropietarios  
20 requerirá para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la  
21 asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por  
22 ciento de los derechos del Condominio para el cual se cita a asamblea,  
23 adoptándose los acuerdos respectivos con el voto favorable del setenta y cinco  
24 por ciento de los derechos asistentes. Para tratar modificaciones al  
25 Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los  
26 derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, la  
27 Asamblea requerirá para constituirse la asistencia de la unanimidad de los  
28 copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la  
29 unanimidad de los mismos. De los acuerdos de la Asamblea se dejará  
30 constancia en el libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por



1 todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios que  
2 la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de  
3 Administración. A las sesiones de la Asamblea en las que se adopten  
4 acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números Uno), Tres),  
5 Cuatro), Cinco), Seis) y Siete), del artículo Vigésimo Octavo, deberá asistir un  
6 Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará  
7 constancia de los quórums obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del  
8 acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a  
9 escritura pública, por cualquiera de los miembros del Comité de  
10 Administración. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Propietarios hábiles**  
11 **para votar.** Serán hábiles para votar los acuerdos que se adopten en las  
12 sesiones de las Asambleas, los copropietarios que se encuentren al día en el  
13 pago de los gastos comunes, quienes tendrán un sólo voto, proporcional a sus  
14 derechos en el Condominio. La calidad de copropietario hábil se acreditará  
15 mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus  
16 veces. En las Asambleas, los copropietarios podrán ser representados por un  
17 tercero, siempre que el poder respectivo se otorgue por escrito. En el caso que  
18 dicho poder no se otorgue, o que habiéndolo otorgado el apoderado no  
19 concorra, se entenderá que el copropietario acepta que asuma su  
20 representación el arrendatario u ocupante a cualquier título de la propiedad,  
21 siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Los acuerdos  
22 de la Asamblea de Copropietarios que se adopten cumpliendo los quórums y  
23 reglas señaladas precedentemente, serán obligatorios, incluso para aquellos  
24 copropietarios que no hubieren asistido a la respectiva Asamblea, por  
25 cualquier motivo. Si no se reunieren los quórums necesarios para sesionar y  
26 adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al  
27 juez, en conformidad a la legislación vigente. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**  
28 **CUARTO: Dictación de normas sobre Administración y funcionamiento**  
29 **interno.** Le corresponderá al Comité de Administración la facultad de dictar  
30 normas sobre administración y funcionamiento interno para cada uno de los



1 edificios integrantes del Condominio. Esta facultad podrá ser delegada en el  
2 Administrador para casos específicos. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO:**  
3 **Modificaciones al Reglamento de Copropiedad.** Las modificaciones al  
4 Reglamento de Copropiedad, deberán efectuarse siempre a través de una  
5 Asamblea Extraordinaria de copropietarios. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:**  
6 **Del Comité de Administración.** La Asamblea de Copropietarios designará en  
7 su primera sesión un Comité de Administración de entre sus miembros,  
8 compuesto, a lo menos, por tres personas naturales, que tendrán la  
9 representación de la Asamblea con todas las facultades inherentes a ella,  
10 excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria, Comité  
11 que durará en sus funciones mientras la Asamblea no disponga la renovación  
12 parcial o total de sus miembros y, en ningún caso, por más de tres años, sin  
13 perjuicio de poder ser sus miembros reelegidos indefinidamente. Cada  
14 Asamblea o, en su defecto, el respectivo Comité de Administración del  
15 Condominio, en su primera sesión, elegirá de entre sus miembros a un  
16 Presidente. El Comité de Administración requerirá para sesionar un mínimo de  
17 dos miembros y sus decisiones se adoptarán por la simple mayoría de los  
18 miembros del Comité que se encontraren presentes. Para ser designado  
19 miembro del Comité de Administración se requiere ser propietario de alguna  
20 unidad en el Condominio o su cónyuge, o también, representante de las  
21 personas jurídicas que sean propietarias de alguna de dichas unidades. En  
22 caso de fallecimiento, renuncia, impedimento o cualquier otra causa en cuya  
23 virtud un miembro del Comité de Administración, dejare de pertenecer a él,  
24 será reemplazado por la persona que nombre el propio Comité. El Comité de  
25 Administración del Condominio deberá dictar normas de coordinación que  
26 faciliten el buen orden y administración del mismo, pudiendo al efecto dictar  
27 las normas que fueren necesarias para la armonía del Condominio, como  
28 también quedan facultados para imponer las multas contempladas para las  
29 infracciones a las disposiciones del presente Reglamento, sin necesidad de  
30 recurrir al Juzgado de Policía Local pertinente. De lo tratado y acordado en las



1 sesiones del Comité de Administración, se dejará constancia en un Libro de  
2 Actas. Por su parte, los Comités de Administración del Condominio, dentro de  
3 los primeros tres meses de su nombramiento, deberán confeccionar un plan  
4 de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que  
5 incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con  
6 especial énfasis en la evacuación durante incendios, el que deberá ser  
7 sometido a la aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada  
8 especialmente a ese efecto. El mencionado plan de emergencia, junto con los  
9 planos del Condominio detallados según necesidad, será actualizado por el  
10 Comité de Administración cada vez que sufran variaciones y copia de los  
11 mismos, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y  
12 de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al referido Comité las  
13 observaciones que estimaren pertinentes. Si se amenazare la seguridad o  
14 conservación del Condominio, sea en relación con los bienes de dominio  
15 común o de sus unidades, por defecto de filtraciones, inundaciones,  
16 emanaciones de gas o de humo, u otros desperfectos, para cuya reparación  
17 fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario,  
18 arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del  
19 Condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo  
20 acompañado de un miembro del Comité de Administración. Se levantará un  
21 acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del  
22 Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad.  
23 Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del  
24 desperfecto producido. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Del**  
25 **Administrador.** El Condominio será administrado por la persona natural o  
26 jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los copropietarios del  
27 Condominio, reunidos en las respectivas Asambleas de Copropietarios, en la  
28 que se requerirá la asistencia de los copropietarios que representen, a lo  
29 menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, adoptándose  
30 el acuerdo respectivo con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de



1 los derechos asistentes. El nombramiento del Administrador deberá constar en  
2 un Acta que debe ser reducida a escritura pública, haciendo mención expresa  
3 a las Actas de las Asambleas de Copropietarios en las que se propusieron los  
4 candidatos a Administradores. El Administrador así nombrado durará tres años  
5 en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente o remplazado en  
6 cualquier momento por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria del  
7 Condominio. Si al vencimiento de su período no se procediere a una nueva  
8 designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe  
9 reemplazante. Los Administradores rendirán cuenta de la administración del  
10 Condominio cada vez que se cite a Asamblea Ordinaria, y en todo caso, una  
11 vez al año. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Funciones del**  
12 **Administrador.** Corresponde al Administrador el cuidado y vigilancia de los  
13 bienes comunes y la ejecución de los actos de administración referentes a  
14 tales bienes, conforme a las normas del presente Reglamento de Copropiedad  
15 y a los acuerdos adoptados por las Asambleas de Copropietarios y por los  
16 Comités de Administración. Sin que la enumeración que sigue sea taxativa,  
17 son funciones, deberes y atribuciones del Administrador, las siguientes: Uno)  
18 El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes del Condominio, los  
19 que deberán mantenerse en buen estado y conservación, en todo momento;  
20 Dos) Asegurar los edificio del Condominio contra riesgo de incendio y sismo,  
21 como también adoptar las demás providencias para evitar este tipo de  
22 siniestros; Tres) Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación  
23 de los bienes comunes del Condominio; Cuatro) Ejecutar tanto los acuerdos de  
24 la Asamblea de Copropietarios como del Comité de Administración; Cinco)  
25 Pedir al juez competente que se apliquen los apremios y sanciones que  
26 establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete al copropietario u  
27 ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su  
28 unidad le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete o el presente  
29 Reglamento; Seis) Representar en juicio activa y pasivamente a los  
30 copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación



1 del Condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros,  
2 por cobranzas de cuotas de gastos comunes u otra causa, con las facultades  
3 contenidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento  
4 Civil; Siete) Llevar un libro de actas de las Asambleas de Copropietarios, un  
5 libro de ingresos y gastos, un registro de copropietarios con la indicación de  
6 sus domicilios y un archivo con los documentos que sustentan las anotaciones  
7 que se hagan en estos libros; Ocho) Determinar y calcular, conforme al  
8 presente Reglamento de Copropiedad, la contribución que a cada  
9 copropietario corresponda en los gastos o expensas comunes y los directos de  
10 cada sector; y cobrar y recaudar de los copropietarios, arrendatarios u  
11 ocupantes de las unidades, según corresponda, las cantidades  
12 correspondientes a esas expensas o gastos comunes; Nueve) Realizar los  
13 presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y las  
14 cotizaciones correspondientes a mejoras del Condominio u otros gastos; Diez)  
15 Crear y mantener los fondos comunes de puesta en marcha, de reserva y de  
16 garantía que se establecen más adelante, para atender las reparaciones de los  
17 bienes comunes, las expensas o gastos comunes urgentes e imprevistos y las  
18 demás materias que justifican los referidos fondos; Once) Autorizar las copias  
19 de las actas de Asamblea de Copropietarios en que se acuerden gastos o  
20 expensas comunes, para los efectos de que éstas tengan mérito ejecutivo para  
21 el cobro de esos gastos o expensas. Igual mérito tendrán los avisos de cobro  
22 de gastos comunes, extendidos en conformidad al acta, siempre que se  
23 encuentren firmados por el Administrador; Doce) Administrar, conforme a las  
24 facultades que le confiera la Asamblea de Copropietarios y en la forma en que  
25 se establezca en el título respectivo, una cuenta corriente exclusiva y una  
26 cuenta de ahorro reajutable de la administración del Condominio; Trece)  
27 Rendir cuenta detallada de su administración, en forma documentada, con la  
28 periodicidad que al efecto le fije la Asamblea de Copropietarios y, en todo  
29 caso, cuando la referida Asamblea así se lo exija, en cualquier tiempo, y  
30 cuando cese en su cargo por cualquier causa; Catorce) Velar por la



1 Fondo de Garantía de un propietario para cubrir gastos o expensas comunes  
2 adeudadas, el propietario deberá reponer o completar el referido aporte,  
3 dentro de los cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito  
4 por el Administrador. Vencido dicho término, sin que el propietario haya hecho  
5 el pago respectivo, el propietario deberá pagar la suma que corresponda, más  
6 el interés anual máximo que se permita estipular para operaciones de crédito  
7 de dinero no reajustables, sin perjuicio de las acciones que para el caso  
8 establece la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Comité de  
9 Administración del Condominio revisará anualmente la composición y monto  
10 de este Fondo de Garantía, y podrá acordar aumentar el porcentaje o valor de  
11 los depósitos establecidos precedentemente. Para todos los efectos legales, el  
12 primer depósito, como su reajuste o incrementos, serán considerados como  
13 expensas comunes, pudiendo ser cobrados ejecutivamente conforme a lo  
14 establecido en los artículos pertinentes del presente Reglamento. Al verificarse  
15 una transferencia, el nuevo propietario de la unidad deberá depositar en la  
16 Administración, una suma igual a la que estaba obligado el propietario anterior  
17 por concepto de Fondo de Garantía. El Administrador reembolsará el aporte de  
18 un propietario por concepto de Fondo de Garantía, debidamente reajustado,  
19 cuando éste acredite haber transferido la respectiva unidad para lo cual  
20 deberá exhibir copia del título que sirvió de antecedente a la transferencia y de  
21 la inscripción de ese título en el Conservador de Bienes Raíces  
22 correspondiente y se encuentren estos pagados por el nuevo propietario. Los  
23 intereses cederán en beneficio de la Comunidad la que solo restituirá el capital  
24 debidamente reajustado. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Cobro de**  
25 **los gastos comunes.** El Administrador deberá presentar a cada uno de los  
26 copropietarios, a más tardar dentro de los diez primeros días hábiles de cada  
27 mes, una minuta detallada de la cuota que les corresponda en las expensas o  
28 gastos comunes del sector respectivo, del edificio y del Condominio que le  
29 corresponda, la que deberá ser pagada dentro de los diez días siguientes de  
30 formulada la respectiva cuenta. La minuta de cobro que haga el Administrador



1 de acuerdo con el cálculo de los gastos comunes o con el presupuesto de los  
2 mismos, en forma indistinta, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de éstos. El  
3 Administrador tendrá la facultad para presentarse judicialmente cobrando al  
4 copropietario moroso las sumas que adeudare, con el solo mérito de la  
5 liquidación correspondiente, firmada por dicho Administrador. Sin perjuicio de  
6 lo anterior, el copropietario moroso abonará el interés convencional máximo  
7 que la ley permita estipular, el que se devengará entre la fecha de la mora y la  
8 del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la copia del acta de la  
9 Asamblea respectiva válidamente celebrada, autorizada por el Administrador,  
10 en que se acuerden gastos comunes del Condominio o directos de las  
11 unidades, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito  
12 tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de  
13 conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador.  
14 Además, respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el  
15 pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes,  
16 el Administrador del Condominio, con el acuerdo del Comité de Administración,  
17 está facultado para requerir a las empresas que proporcionen el suministro de  
18 energía eléctrica, la suspensión de dicho servicio, de acuerdo con lo dispuesto  
19 en el artículo quinto de la Ley numero diecinueve mil quinientos treinta y siete.  
20 En caso que el Condominio cuente con sistemas propios para el paso de dicho  
21 servicio, el Administrador con el acuerdo del Comité de Administración,  
22 quedará facultado para proceder a suspender directamente el suministro de  
23 energía eléctrica de aquellas unidades que se encuentren morosos en el pago  
24 de tres o más gastos comunes continuos o discontinuos. También queda  
25 facultado para suspender a los morosos en el pago de una o más cuotas  
26 mensuales, la prestación de los servicios privados que otorga el Condominio,  
27 entre ellos, los servicios de gas, hasta que el moroso haya cancelado en forma  
28 íntegra su deuda por gastos comunes. El cobro de gastos comunes se sujetará  
29 al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Primero del Libro III del Código  
30 de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al Juez de Letras



1 correspondiente. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Fecha en que**  
2 **se inicia la obligación de pagar los gastos comunes.** La obligación de  
3 contribuir a los gastos comunes respectivos se inicia desde la fecha en que se  
4 entregue el departamento, y subsiste durante el tiempo que la unidad  
5 permanezca desocupada. En caso que el pago de gastos comunes sea con  
6 cheque, estos deberán ser emitidos nominativos y cruzados en favor de  
7 "Condominio Vista Aconcagua" a cuyo nombre se abrirá la cuenta corriente.  
8 **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: Domicilio y Jurisdicción.** Para  
9 todos los efectos derivados del presente Reglamento, se fija para los  
10 copropietarios como domicilio especial la ciudad y comuna de Santiago, y se  
11 someten expresamente a la competencia de sus tribunales ordinarios de  
12 justicia. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: Apertura de cuenta**  
13 **corriente y de cuenta de ahorro.** El Administrador deberá abrir una cuenta  
14 corriente bancaria y una cuenta de ahorro reajutable para el Condominio a  
15 nombre de "Condominio Vista Aconcagua", en la que actuando dicho  
16 Administrador en conjunto con uno cualquiera de los miembros del Comité de  
17 Administración del Condominio, puedan girar, depositar, hacer protestar,  
18 revalidar, cancelar y cobrar cheques, retirar talonarios de cheques y solicitar,  
19 aprobar o impugnar saldos, retirar cheques protestados por concepto de pagos  
20 de gastos comunes o del Condominio. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**  
21 **QUINTO: Cumplimiento Artículo Trigésimo de la Ley diecinueve mil**  
22 **quinientos treinta y siete.** Se deja expresa constancia que una vez  
23 enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que conforman el  
24 Condominio, el Administrador deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria  
25 para que ésta se pronuncie por la mantención, modificación o sustitución del  
26 presente Reglamento de Copropiedad. En el silencio del mismo, regirán las  
27 normas del Reglamento de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete,  
28 aprobado por decreto supremo número cuarenta y seis de fecha treinta y uno  
29 de marzo de mil novecientos noventa y ocho, dictado por el Ministerio de  
30 Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha dieciséis de



1 Junio de mil novecientos noventa y ocho. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**  
2 **SEXTO: Seguro sobre las unidades.** Todas las unidades del Condominio  
3 deberán ser aseguradas contra el riesgo de incendio y terremoto, incluyéndose  
4 en el seguro, los bienes de dominio común en la proporción que le  
5 corresponde a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este  
6 seguro, y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y  
7 cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente,  
8 conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma  
9 desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán  
10 las mismas normas que rigen para los gastos comunes. **DISPOSICIONES**  
11 **TRANSITORIAS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Administración del**  
12 **Condominio. A) COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN:** Se nombra como miembros  
13 provisorios del Comité de Administración, a las siguientes personas: a) RUBEN  
14 SANTIAGO COROSEO ARAYA, cédula de identidad número diez millones  
15 novecientos cuarenta y cinco mil novecientos setenta y cinco guión cinco; b)  
16 PATRICIO BARRÍA BARRÍA, cédula de identidad número nueve millones  
17 doscientos diecinueve mil ochocientos setenta y ocho guion dos y c) ALEX  
18 JHONATHAN VÁSQUEZ GARAY, cedula de identidad número trece millones  
19 doscientos cincuenta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro guión cinco. Las  
20 personas nombradas permanecerán en sus cargos hasta que la Asamblea de  
21 Copropietarios haga nuevas designaciones o renueve sus nombramientos,  
22 que, en todo caso, no podrán pasar de tres años, conforme al artículo  
23 Trigésimo Sexto de este Reglamento. Este Comité de Administración ejercerá  
24 todas las facultades que le entrega este Reglamento y, en lo no previsto en él,  
25 la ley diecinueve mil quinientos treinta siete y su Reglamento. B)  
26 **ADMINISTRADOR:** Se nombra como Administrador provisional del  
27 Condominio a don RUBEN SANTIAGO COROSEO ARAYA, cédula de  
28 identidad número diez millones novecientos cuarenta y cinco mil novecientos  
29 setenta y cinco guión cinco. Sin perjuicio de lo anterior, CONSTRUCTORA  
30 PACAL S.A., podrá en cualquier momento desahuciar y nombrar nuevo



1 Administrador. En cualquiera de los casos anteriores, el Administrador  
2 provisional durará en el cargo hasta la fecha en que la Asamblea de  
3 Copropietarios haga una nueva designación o renueve su nombramiento por  
4 un nuevo período, todo ello conforme al artículo Vigésimo Octavo y Trigésimo  
5 Séptimo de este Reglamento. Se otorga poder especial al Administrador para  
6 abrir Cuenta Corriente, girar cheques, endosar documentos, tomar depósitos a  
7 plazo, revalidar o protestar cheques, retirar talonarios de cheque, requerir e  
8 impugnar saldos o retirar cualquier otro documento Bancario y, en general,  
9 estará investido de toda las facultades necesarias para el manejo de cuentas  
10 corrientes bancarias para el buen funcionamiento de la Comunidad. Se le  
11 faculta también para obtener y tramitar el Rol Único Tributario del Condominio  
12 ante el Servicio de Impuestos Internos, pudiendo al efecto suscribir todo tipo  
13 de documentos tanto públicos como privados y efectuar todo tipo de  
14 declaraciones y solicitudes. En el orden judicial, el Administrador tendrá todas  
15 las facultades correspondientes, incluyéndose las de los incisos primero y  
16 segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, dándose estas  
17 últimas por expresamente reproducidas. **ARTÍCULO SEGUNDO**  
18 **TRANSITORIO: Cambios y Modificaciones.** Mientras no se haya enajenado  
19 el setenta y cinco por ciento de la totalidad de las unidades que componen el  
20 Condominio, no se podrá sin consentimiento expreso de CONSTRUCTORA  
21 PACAL S.A.: A) Cambiar el Administrador provisional ni variar sus facultades.  
22 B) Cambiar los miembros del Comité de Administración; y C) Modificar el  
23 presente Reglamento, ni su articulado transitorio. **ARTÍCULO TERCERO**  
24 **TRANSITORIO: Pago de gastos comunes durante el período transitorio.**  
25 Los gastos comunes del Condominio y contribuciones serán pagados por los  
26 propietarios de las unidades vendidas y entregadas con excepción de las  
27 contribuciones de bienes raíces en que la Constructora responderá por las del  
28 remanente de las unidades que se encuentren por vender. **ARTÍCULO**  
29 **CUARTO TRANSITORIO: Mandato.** La sola declaración expresa de  
30 aceptación del presente Reglamento de Copropiedad manifestada por cada



1 adquirente de una unidad que forme parte del referido Condominio en el  
2 respectivo contrato de compraventa constituirá, para todos los efectos legales,  
3 el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable en los términos del  
4 artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio en favor de  
5 CONSTRUCTORA PACAL S.A., o quien la suceda, para que ésta, a nombre y  
6 en representación de todos los copropietarios, proceda a modificar, adicionar  
7 rectificar y complementar el presente Reglamento de Copropiedad y sus  
8 Anexos, a fin de adaptarlos y adecuarlos a las características definitivas y  
9 finales del Condominio. Al efecto, CONSTRUCTORA PACAL S.A., o quien la  
10 suceda, queda expresamente facultada para modificar y/o complementar el  
11 presente Reglamento cuantas veces sea necesario, el representante de  
12 CONSTRUCTORA PACAL S.A., o quien la suceda, suscribirá las escrituras  
13 públicas de modificación y/o complementación que fueren necesarias, sin  
14 limitación alguna. El referido mandato se entenderá vigente hasta ciento  
15 ochenta días contados desde la recepción definitiva final y total del  
16 Condominio. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO: Facultades de la**  
17 **Constructora para introducir mejoras.** CONSTRUCTORA PACAL S.A., es  
18 dueña del proyecto arquitectónico e inmobiliario del Condominio. En tal  
19 carácter queda autorizada para introducir mejoras en el proyecto cuando le  
20 parezca pertinente y por motivos que técnicamente se justifique y, en ningún  
21 caso, esto deberá interpretarse como opción para satisfacer requerimientos de  
22 los copropietarios. Lo anterior, sobre las bases que a continuación se detalla:  
23 a) La Constructora deberá realizar la inversión inicial correspondiente a  
24 cualquier mejora que realice, a su costo; b) Entregada la mejora a la  
25 comunidad de copropietarios sus gastos de mantención, reparación y otros  
26 que sean necesarios serán de cargo de los copropietarios. **ARTÍCULO**  
27 **SEXTO TRANSITORIO: Uso y goce de las unidades y pago de los gastos**  
28 **comunes.** El único dueño actual del terreno y edificaciones a que se refiere el  
29 presente Reglamento es en la actualidad CONSTRUCTORA PACAL S.A., sin  
30 embargo, parte de las unidades de que consta el Condominio se encuentran



1 comprometidos en venta a terceros. Desde la fecha de la entrega material de  
2 las unidades a los respectivos promitentes compradores, cada uno de éstos  
3 será considerado como propietario de los mismos para los efectos de usar y  
4 gozar de ellos y de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento y  
5 también para el efecto de cumplir las obligaciones que el mismo Reglamento  
6 impone a los copropietarios en especial las relativas al pago de los gastos y  
7 expensas comunes, ordinarios y extraordinarios. Para estos efectos se  
8 considerará que la entrega material se ha efectuado en el momento en que se  
9 haya comunicado al respectivo promitente comprador que la unidad se  
10 encuentra habilitada para ser ocupada, aun cuando esta ocupación se efectúe  
11 con posterioridad. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO: Servidumbres de**  
12 **Infraestructura.** Asimismo, por necesidades en la ejecución y terminación del  
13 proyecto del Condominio, CONSTRUCTORA PACAL S.A., podrá establecer  
14 las servidumbres de infraestructura de cualquier clase y naturaleza que  
15 resulten necesarias para el Condominio, pudiendo al efecto y actuando por sí  
16 sola gravar sectores de bienes de usos y goce exclusivo y/o bienes comunes a  
17 favor de empresas prestadoras de servicios de infraestructura del Condominio.  
18 Asimismo, y a mayor abundamiento, por parte de cada uno de los adquirentes  
19 de unidades en el Condominio, viene en otorgar mandato irrevocable a  
20 CONSTRUCTORA PACAL S.A., para que ésta otorgue las escrituras de  
21 servidumbre de infraestructura que resulten necesarias, gravando sectores del  
22 Condominio y para modificar y complementar el presente Reglamento de  
23 Copropiedad, tramitar permisos de obras, modificaciones a recepciones,  
24 planos de copropiedad, planos de arquitectura, de cálculo, de instalaciones,  
25 aún después de recepcionado el Condominio por la pertinente Dirección de  
26 Obras Municipales y aún después de enajenados unidades del mismo, y para  
27 cumplir con las obligaciones que la Ley General de Urbanismo y  
28 Construcciones y su Ordenanza le imponen en su carácter de primer  
29 vendedor, en los términos definidos en el artículo dieciocho de la antes  
30 mencionada ley. **ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO: Autorización.**



1 Mientras no se enajene el cien por ciento de las unidades vendibles del  
2 Condominio, CONSTRUCTORA PACAL S.A., estará facultada para instalar y  
3 mantener gratuitamente la publicidad que el proyecto requiera para la venta de  
4 las unidades del Condominio, incluido sala de ventas y departamento piloto, en  
5 los sectores de acceso al mismo y en su fachada, pudiendo utilizar como parte  
6 de sus instalaciones de ventas las unidades no vendidas, sectores y espacios  
7 comunes. **ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO: Quórum Provisorio.** Para  
8 los efectos de los quórum requeridos para la constitución y adopción de los  
9 acuerdos de las Asambleas de Copropietarios, mientras se encuentre  
10 pendiente la total ejecución del Condominio, se aplicarán los porcentajes que a  
11 cada unidad le corresponden en el dominio sobre los bienes comunes. Las  
12 unidades no vendidas y en ejecución serán representadas por  
13 CONSTRUCTORA PACAL S.A., en su calidad de propietaria del proyecto.  
14 **ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO: Libre Tránsito.** El personal de  
15 CONSTRUCTORA PACAL S.A., y de las empresas prestadoras de servicios  
16 tendrán libre acceso a los sitios y las áreas comunes del Condominio, con el  
17 fin de inspeccionar su mantención y funcionamiento. **ARTÍCULO DÉCIMO**  
18 **PRIMERO TRANSITORIO.- MANDATOS:** Sin perjuicio de lo establecido en el  
19 Artículo Cuarto Transitorio del presente Reglamento, encontrándose pendiente  
20 de enajenación un veinticinco por ciento de la totalidad de las unidades  
21 vendibles del Condominio, CONSTRUCTORA PACAL S.A. está facultada,  
22 actuando por sí sola, para variar el cuadro de prorroto de los gastos comunes  
23 a objeto de adecuarla para precisar las partes o sectores que lo componen,  
24 precisar los sectores de uso y bienes comunes y efectuar todo tipo de trámites,  
25 delegaciones y actuaciones ante la Dirección de Obras pertinente, demás  
26 organismos, instituciones, reparticiones, públicas o privadas, semi fiscales.  
27 Especialmente, queda facultada para que actuando por sí sola y con mandato  
28 suficiente de todos los propietarios de las unidades que componen el  
29 Condóminio, pueda otorgar, suscribir y perfeccionar la modificación y  
30 complementación del presente Reglamento y sus cuadros de prorroto, y para



1 adecuar sus normas en general, y adecuar y corregir los porcentajes de dominio  
2 en bienes comunes de cada una de las unidades que componen el Condominio.  
3 Finalmente, CONSTRUCTORA PACAL S.A., queda facultada para efectuar y  
4 suscribir todo tipo de documentos ante la Dirección de Obras Municipales,  
5 Servicios de Impuestos Internos, u otros organismos tanto públicos como  
6 privados, como asimismo designar y/o reemplazar a los integrantes del primer  
7 Comité de Administración. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO TRANSITORIO.-**  
8 **SOBRE LA DISPOSICIÓN, USO Y GOCE DE LOS ESTACIONAMIENTOS.** Se  
9 hace presente, que la sociedad CONSTRUCTORA PACAL S.A., en su calidad  
10 de actual propietaria del terreno, así como de las edificaciones a que se refiere  
11 el presente Reglamento, en el tiempo en que medie entre la Recepción Final  
12 otorgada por la Dirección de Obras de Municipalidad respectiva y la efectiva y  
13 total enajenación de las unidades correspondientes a los estacionamientos,  
14 tendrá la total disposición y/o el uso y goce exclusivo de los mismos, pudiendo  
15 celebrar todos los actos que se requieran para su correcto y normal uso, obras  
16 de modificación, construcción, disposición, reparación, conservación y  
17 ornamentación; así como celebrar los contratos relativos a la enajenación de los  
18 mismos, sin necesidad de autorización alguna de los Copropietarios del  
19 Condominio, pudiendo disponer libremente y sin limitaciones de las facultades  
20 del dominio en relación a cada una de dichas unidades, asegurando la  
21 Comunidad y la Administración del Condominio, el correcto acceso por parte de  
22 la Propietaria y el debido uso y/o disposición de los mismos. **CUARTO:**  
23 **Facultad al portador.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente  
24 escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones  
25 que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes  
26 Raíces respectivo. **PERSONERÍA:** La personería de don Fernando Sebastián  
27 Iribarren Drogueff para representar a CONSTRUCTORA PACAL S.A., consta de  
28 escritura pública de fecha veintinueve de septiembre de dos mil quince, otorgada  
29 en la Notaría de Santiago de don Alberto Rojas Lopéz., la que no se inserta por  
30 ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. Minuta redactada por la



1 abogado doña Elizabeth Silva Espina. En comprobante y previa lectura firma.

2 Doy Fe. REPERTORIO NUMERO: 805-020 *[Handwritten initials]*

3  
4  
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

*[Handwritten signature]*  
9145544-6

FERNANDO IRIBARREN DROGUETT

p.p. CONSTRUCTORA PACAL S.A.

*[Large handwritten signature]*

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE  
SU ORIGINAL - FIRMA Y SELLO CON ESTA  
FECHA - SANTIAGO. ~~17 JUN 2020~~



*[Handwritten signature]*



**INUTILIZADO**



*[Handwritten signature]*

TO LIB...  
...  
... ANCE



Anotado en el Repertorio con el N° 1714 e Inscrito  
en el Registro de Hipotecas a fojas 686 ta.  
N° 633 . Los Andes 13 de Julio de 2020.



**INUTILIZADO**

