

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

### “CONDominio LOS RECOLETOS LOTE B, SEGUNDA ETAPA, ÁREA DOS”

Comparecen: don **GONZALO MAIZA MELERO**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número siete millones diez mil setecientos setenta y cuatro guión cero, en representación de “**INMOBILIARIA VIDA NUEVA S.A.**”, persona jurídica del giro de su denominación, sucesora legal de “**INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A.**”, según consta en escritura pública de seis de febrero de dos mil cuatro, otorgada ante el Notario Suplente de la Cuadragésima Primera Notaría de Santiago, don Raúl Cifuentes Arce; inscrita el diez de febrero de dos mil cuatro, a fojas cuatro mil doscientos treinta y nueve, número tres mil trescientos cincuenta y cinco, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago. El Rol Único Tributario de la “Inmobiliaria Vida Nueva” es noventa y seis millones ochocientos ochenta y tres mil setecientos guión uno. Tanto “Inmobiliaria Vida Nueva” como Gonzalo Maiza Melero se encuentran domiciliados en calle Cruz del Sur número ciento treinta y tres, oficina un mil tres, comuna de Las Condes, Santiago. El compareciente es mayor de edad y expone lo siguiente: **PRIMERO**. La sociedad “**INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A.**”, fue dueña exclusiva de los Lotes A y B del plano de subdivisión de la propiedad ubicada en calle Emiliano Zapata número ochocientos setenta y uno, ex calle Pedro Donoso sin número, formado por el resto de la parcela número veinticinco de la Chacra San Rafael de Conchalí, Comuna de Conchalí, Región Metropolitana, inscrito a fojas ciento ochenta número doscientos cuarenta y ocho, fojas ciento setenta y nueve número

doscientos cuarenta y siete fojas ciento setenta y ocho número doscientos cuarenta y seis, todas del año dos mil. Los aludidos Lotes formaban parte de un predio de mayor extensión, cuyos deslindes generales eran los siguientes: **Norte**, en ciento quince metros con propiedad de Beltrán Ilhrreborde Hijo y Compañía Limitada, posteriormente Beltrán Ilhrreborde y Compañía Limitada, hoy Beltrán Ilhrreborde S.A., este deslinde en una línea partiendo desde el deslinde Oriente, se quiebra en ángulo recto hacia el Norte a los treinta y tres metros desde el deslinde antes indicado, corre de Sur a Norte por un espacio de cuarenta y un metros cinco centímetros y al final de ellos, se quiebra en ángulo recto hacia el Poniente corriendo desde este punto hacia el deslinde Poniente; **Sur**, en ciento catorce metros con calle sin nombre o camino interior; **Oriente**, en noventa metros noventa y cinco centímetros con Parcela veinticuatro de la Chacra de San Rafael; y **Poniente**, en ciento veinte metros con Parcela veintiséis de la misma Chacra. **SEGUNDO.** La propiedad antes individualizada fue adquirida por compraventa a "Constructora Los Recoletos S.A.", según escritura pública de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y nueve, otorgada en Santiago en la Notaría de don José Musalem Saffie. Dicha propiedad fue inscrita a nombre de la sociedad "**INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A.**" en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y rola a fojas diecinueve mil ciento cincuenta y tres número veintiún mil quinientos sesenta y cuatro del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y nueve. La misma sociedad, a través de sus apoderados, solicitó la división del inmueble de calle Emiliano Zapata número ochocientos setenta y uno en dos Lotes denominados "**Lote A**" y "**Lote B**", la que fue aprobada por Resolución Sección Sexta número dos, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Los deslindes y superficie de cada uno de estos Lotes son los siguientes: **LOTE A: Al Norte**, en línea quebrada, partiendo por el oriente, en nueve metros con Calle Uno y en ochenta y dos metros con Roles del Servicio de Impuestos Internos números cuatro mil setecientos veintidós guión cincuenta y cinco y cuatro mil y cuatro mil setecientos veintidós guión cincuenta

y siete, fondo Calle Dos y Rol del Servicio de Impuestos número cuatro mil setecientos veintidós guión cincuenta y nueve; **Al Sur**, en línea quebrada, partiendo por el oriente, en cincuenta y nueve coma treinta y tres metros y en veintiocho coma cuarenta y nueve metros con Lote B resultante de esta subdivisión; **Al Oriente**, en línea quebrada, partiendo por el norte, en cuarenta y uno coma cero cinco metros con Calle Uno y en veintinueve coma cincuenta y ocho metros y en cuarenta y dos coma veintiséis metros con Lote B resultante de esta subdivisión; y **Al Poniente**, en ciento diez coma treinta metros con Roles del Servicio de Impuestos Internos números cuatro mil setecientos veintidós guión dos y cuatro mil setecientos veintidós guión cinco al cuatro mil setecientos veintidós guión diecisiete. Tiene una superficie total de siete mil cincuenta y tres coma cincuenta y dos metros cuadrados. **LOTE B. Al Norte**, en línea quebrada, partiendo por el oriente en veinticuatro metros con Rol de Servicio de Impuestos Internos cuatro mil setecientos veintidós guión sesenta y tres y en cincuenta y nueve coma treinta y tres metros y en veintiocho coma cuarenta y nueve metros con Lote A resultante de esta subdivisión; **Al Sur**, en ciento catorce metros con calle Emiliano Zapata; **Al Oriente**, en noventa coma noventa y cinco metros con Roles del Servicio de Impuestos Internos números cuatro mil setecientos veintidós guión veinte al cuatro mil setecientos veintidós guión veintinueve; y **Al Poniente**, en línea quebrada, partiendo por el norte, en veintinueve coma cincuenta y ocho metros y en cuarenta y dos coma veintiséis metros con Lote A resultante de esta subdivisión y en diecinueve coma setenta metros con Rol del Servicio de Impuestos Internos número cuatro mil setecientos veintidós guión dos. Este Lote tiene una superficie total de seis mil cuatrocientos sesenta y seis coma cero dos metros cuadrados. El Plano de subdivisión se archivó con fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y nueve, bajo el número treinta y ocho mil catorce, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año mil novecientos noventa y nueve, dejándose constancia del mismo al margen de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **TERCERO**. En este acto se

deja constancia de la existencia de servidumbres entre el Lote A y el Lote B, constituidas por escritura pública de veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, inscrita el cuatro de enero de dos mil a fojas ciento setenta y nueve número doscientos cuarenta y seis; fojas ciento setenta y nueve número doscientos cuarenta y siete y fojas ciento ochenta número doscientos cuarenta y ocho del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Se comprendieron dentro de esta destinación los servicios de tránsito o paso de personas y de vehículos, de manera tal que los propietarios del predio dominante, su familia, sus dependientes, sus empleados, y los vehículos de ellos y sus visitas pueden entrar y/o salir del predio; de acueducto, conforme con la cual, a través del predio sirviente, se pueden atravesar las tuberías del alcantarillado; y de electricidad, para el paso de la corriente eléctrica y de las instalaciones destinadas al suministro de gas, teléfono y agua potable destinadas a servir al predio dominante, en las superficies que se pasan a detallar:

**SERVIDUMBRE A.** El Lote A considera una franja de servidumbre de paso y servicio a favor del Lote B, que facilita la entrada y salida por y a la calle Emiliano Zapata al mismo Lote, la que se ubica en el deslinde poniente del Lote A y se encuentra singularizado en el plano protocolizado con la Letra A, el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en la Notaría de don Fernando Opazo Larraín, repertorio número veintitrés mil once. El área de servidumbre corresponde a un perímetro de veintiocho coma cuarenta y nueve metros de largo y cuatro coma cuarenta y cinco metros de ancho, resultando en consecuencia una superficie total de ciento veintiséis coma sesenta y ocho metros cuadrados. Los deslindes de la superficie gravada con esta servidumbre son los siguientes: **al norte**, en veintiocho coma cuarenta y nueve metros con resto del Lote A; **al sur**, en igual medida con Lote B; **al oriente**, en cuatro coma cuarenta y cinco metros con el Lote B y **al poniente**, en igual medida con los otros propietarios. **SERVIDUMBRE B.** El Lote B considera una franja de servidumbre de paso y servicio, en favor del Lote A, que da entrada y salida por calle Emiliano Zapata al mismo Lote. La franja de servidumbre es de seis metros por diez y nueve coma

setenta metros. Teniendo en consecuencia una superficie de ciento diez y ocho coma veinte metros cuadrados. Esta superficie se ubica en el deslinde poniente del Lote B y se encuentra singularizada en el plano que se protocoliza en este acto con la letra B. Los deslindes de la superficie gravada con esta servidumbre son los siguientes: **al norte**, en seis metros con Lote A; **al sur**, en igual medida con calle Emiliano Zapata; **al oriente**, en diez y nueve coma setenta metros con resto del Lote B y **al poniente**, en igual medida con otros propietarios. **SERVIDUMBRE C.** Finalmente, el Lote A considera un área del servidumbre de aproximadamente trescientos diez coma treinta y seis metros cuadrados, que facilitará el paso de personas y servicios desde el Lote B por Calle Uno hacia Pedro Donoso y viceversa. La servidumbre se encuentra ubicada en el deslinde oriente del Lote A y hacia el Norte en la parte que deslinda con Calle Uno, precisamente en el área destacada con la letra C. Los deslindes de esta área son los siguientes: **al norte**, en nueve metros con Calle Uno; **al sur**, en trece coma dieciséis metros con Lote B; **al oriente**, en veintinueve coma cincuenta y ocho metros con Lote B y **al poniente**, en línea quebrada de veintinueve coma noventa y seis metros con Lote A. **SERVIDUMBRE D.** Sobre una superficie de trescientos cuarenta y seis coma ochenta metros cuadrados, ubicada en la superficie individualizada en la letra D del, plano antes especificado. Los deslindes de la superficie gravada con esta servidumbre son los siguientes: **al norte**, en doce metros con otros propietarios, **al sur**, en igual medida con Lote B; **al oriente**, en veintinueve coma cincuenta y ocho metros, con otros propietarios y **al poniente**, en igual medida A. En virtud de esta servidumbre, el Lote B, sirviente, destinará la superficie antes singularizada para ser usada conjuntamente con los propietarios del Lote A a equipamiento, salas de uso comunitario y servicios de entrenamientos infantiles. **SERVIDUMBRE E.** El Lote A. considera un área de servidumbre de paso y servicio de aproximadamente ciento treinta y nueve coma ochenta y nueve metros cuadrados, que facilitará el paso de personas y servicios que ingresen por calle Emiliano Zapata hacia el Lote B. La servidumbre se encuentra ubicada en el deslinde oriente del Lote A en la parte que

deslinda con el Lote B, precisamente en el área destacada con la letra E. Los deslindes de esta área son los siguientes: **al norte**, en tres coma setenta metros con Lote A; **al sur**, en igual medida con parte de la superficie gravada con la servidumbre A; **al oriente**, en treinta y siete coma ochenta y un metros con Lote B y **al poniente**, en igual medida con Lote A. Finalmente, se constituyeron servidumbres reciprocas, gratuitas y perpetuas de luz y vista a favor de ambos predios. En virtud de las servidumbres antes detalladas se acordó en que entre ambos Lotes no exista ninguna clase de medianero, permitiendo que entre ambos se verifique la mas absoluta libertad de circulación sin que puedan interponerse elementos divisorios que entorpezcan. **CUARTO.** En el Lote A precedentemente singularizado, y de conformidad al Permiso de Edificación número catorce, de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, la sociedad **“Inmobiliaria Los Recoletos S.A.”**, encargó a la **“Empresa Constructora DLP Limitada”**, la construcción del **“Condominio Los Recoletos”**, consistente en seis bloques de ciento treinta departamentos y treinta estacionamientos, en su primera etapa y posteriormente en una segunda etapa, la construcción de cuatro bloques de cien departamentos y treinta y seis estacionamientos. Se contempló y autorizó que los edificios del Lote B, podrían adosarse hasta en un cuarenta y siete por ciento al deslinde del Lote A, en sus cinco pisos de altura, conforme a la autorización notarial otorgada en esta Notaría el veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, la que se encuentra protocolizada con esta misma fecha, en los registros de esta notaría, documento al que se le asignó el Repertorio número doce mil doscientos ochenta guión noventa y nueve. **QUINTO.** La sociedad **“Inmobiliaria Los Recoletos S.A.”** desarrolló íntegramente las obras antes detalladas, las que se encuentran debidamente recepcionadas por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. **SEXTO.** En el Lote B, antes individualizado, **“Inmobiliaria Vida Nueva S.A.”**, se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario denominado **“Condominio Los Recoletos Lote B”**, cuyas obras encargó a la sociedad **“Empresa Constructora DLP Limitada”**. El mencionado proyecto

inmobiliario se dividió en dos etapas, que se denominaron respectivamente “**Condominio Los Recoletos Lote B Primera Etapa**” y “**Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa**”, subdividiéndose esta última, a su vez, en dos áreas o zonas denominadas correspondientemente “**Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Uno**” y “**Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Dos**”. En lo que respecta a la Primera Etapa, se encuentra terminada y fue autorizada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, según Permiso para edificar número trescientos veinticuatro de treinta y uno de mayo de dos mil uno, el que autorizó la construcción de cuatro mil doscientos uno coma noventa y un metros cuadrados destinados a viviendas económicas, que comprende noventa departamentos acogidos al Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve, más sala de basura y guardia, conforme con el anteproyecto aprobado según Resolución Sección Séptima número cero cuatro de veintisiete de octubre de dos mil. La superficie y deslindes de esta etapa es la siguiente: **al norte**, en línea quebrada, partiendo por el oriente en veintiuno coma treinta y ocho metros y en veintiocho metros con Lote A; **al sur**, cuarenta y siete metros y ocho centímetros con Calle Emiliano Zapata; **al sur oriente**, en cinco coma setenta y seis metros con Etapa Dos Área Dos del Lote B, **al oriente**, en línea quebrada y dividida por el límite sur poniente, partiendo desde el sur en quince coma cuarenta y ocho metros y cuarenta y un metros con siete centímetros con la Etapa Dos Área Uno del Lote B. **al poniente**, en línea quebrada, partiendo por el norte en cuarenta y dos coma treinta y tres metros con Lote A y en diecinueve coma setenta y tres metros con Rol del Servicio de Impuestos Internos número cuatro mil setecientos veintidós guión dos. Posteriormente, se ejecutó la Segunda Etapa Área Uno, conforme con el Permiso de Edificación número noventa de treinta y uno de enero de dos mil dos, que constituye una ampliación del Permiso de Edificación número trescientos veinticuatro de dos mil uno, todos emanados de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Esta área se encuentra terminada y comprende ochenta y cinco departamentos

acogidos al Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve, cuya construcción se ejecutó de acuerdo a los planos, proyecto y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto don Vjekoslav Mladineo Álvarez, el calculista Demetrio Concha Larraín, el constructor señor Sergio Venegas Cárdenas y el supervisor Vjekoslav Mladineo Álvarez, todo lo anterior, conforme con el artículo cinco punto uno punto veintiuno del Decreto Supremo número cuarenta y siete (Minviu). La superficie y deslindes de esta área es la siguiente: **al norte**, en línea quebrada partiendo por el oriente en ocho coma noventa y dos metros con Etapa Dos Área Dos del Lote B y en veintinueve coma sesenta y seis metros con Lote A; **al sur**, cuarenta coma setenta y ocho metros con Calle Emiliano Zapata; **al oriente**, en línea quebrada partiendo desde el sur de veinte coma setenta metros y cuarenta y un metros con siete centímetros con la Etapa Dos Área Dos del Lote B; **al sur poniente**, en cinco coma setenta y seis metros con Etapa Uno del Lote B, **al poniente**, en línea quebrada y dividida por el límite sur poniente, partiendo desde el sur en quince coma cuarenta y ocho metros y cuarenta y un metros con siete centímetros con la Etapa Uno del Lote B. Por último, Inmobiliaria Vida Nueva S.A. ha ejecutado la **Segunda Etapa Área Dos**, conforme con el Permiso de Edificación número quinientos siete de dos de noviembre de dos mil seis, que constituye una ampliación del Permiso de Edificación número noventa de treinta y uno de enero de dos mil dos, todos emanados de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Esta área se encuentra terminada y comprende **setenta departamentos** acogidos al Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve, cuya construcción se ejecutó de acuerdo a los planos, proyecto y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto don Vjekoslav Mladineo Álvarez, **el calculista Demetrio Concha Larraín, el constructor señor Sergio Venegas Cárdenas y el supervisor Vjekoslav Mladineo Álvarez**, todo lo anterior, conforme con el artículo cinco punto uno punto veintiuno del Decreto Supremo número cuarenta y siete (Minviu). La etapa aludida fue erigida dentro de la superficie y deslindes siguientes: **al norte**, en línea quebrada, partiendo por el oriente



en veinticuatro coma treinta y tres metros con Rol de Servicio de Impuestos Internos cuatro mil setecientos veintidós guión sesenta y tres y en diez coma sesenta y tres metros con Lote A; **al sur**, en línea quebrada, partiendo por el oriente en veintiséis coma catorce metros con Calle Emiliano Zapata y en ocho coma noventa y dos metros con Etapa Dos Área Uno del Lote B; **al oriente**, en noventa y uno coma cuarenta y ocho metros con Roles del Servicio de Impuestos Internos números cuatro mil setecientos veintidós guión veinte al cuatro mil setecientos veintidós guión veintinueve; **al poniente**, en línea quebrada partiendo desde el sur de veinte como setenta metros y cuarenta y un metros con siete centímetros con la Etapa Dos Área Uno de Lote B. **SÉPTIMO.** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos de los edificios que constituyen la **Segunda Etapa Área Dos del Condominio Los Recoletos Lote B**, a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores, y en consecuencia, la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, y para reglamentar asimismo las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, proveer al buen régimen interno del edificio, el compareciente en la representación que inviste, viene en dictar el Reglamento de Copropiedad de que se da cuenta en las cláusulas siguientes: **ARTÍCULO PRIMERO.** El presente reglamento, regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios de la totalidad de los departamentos del **“Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Dos”**, a que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes de la presente escritura y será obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que adquieran o hayan adquirido algunos de dichos departamentos y para sus sucesores en el dominio y para toda persona natural o jurídica a quién el propietario conceda su uso y goce o que los ocupe a cualquier título. Sin embargo, el hecho que estas obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no significará, en caso alguno, que el propietario quede liberado de su responsabilidad, por cuanto los dueños de los departamentos son los principales y directos responsables del cumplimiento de este Reglamento. En

silencio del presente reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO SEGUNDO.** Cada propietario será dueño absoluto de su departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes de dominio común los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del departamento de su exclusivo dominio. En consecuencia tendrá el carácter de tales, los enunciados en el número tres del artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en particular, el terreno ocupado por los edificios, los cimientos muros exteriores y soportantes, la techumbre, instalaciones generales, ductos de energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, recintos de calderas y estanques y cualesquiera otros bienes necesarios para los fines contemplados en el número tres del artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete ya referido. **ARTÍCULO TERCERO.** Los bienes comunes mantendrán dicha calidad y no dejarán de serlo salvo que la Asamblea de Copropietarios lo acuerde en sesión extraordinaria, debiendo cumplirse con las formalidades y quórum mínimos establecidos por la Ley; a su vez, los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de los bienes comunes serán inseparables del dominio, uso y goce del departamento de su propiedad. En consecuencia, cada propietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso el departamento de su propiedad y estacionamientos si los tuviera, juntos o separados, incluyendo los derechos que proporcionalmente le corresponden en los bienes comunes; pero no podrá celebrar dichos actos respecto de los bienes comunes separadamente del departamento o estacionamiento a que acceden. **ARTÍCULO CUARTO.** Corresponden exclusivamente a los propietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua, instalados para las necesidades propias de sus respectivos departamentos, adquiridos conjuntamente con éstos. **ARTÍCULO QUINTO.** Conforme a lo dispuesto en el artículo tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, cada propietario es dueño exclusivo de su respectiva unidad y comuneros en los

bienes de dominio común. Los derechos y obligaciones del propietario sobre éstos estarán determinados por la proporción que a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se apruebe al acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. **ARTÍCULO SEXTO.** Los propietarios y ocupantes de los departamentos podrán servirse de los bienes comunes empleándolos según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios y de las servidumbres y que se constituyan o se hayan constituido. **ARTÍCULO SÉPTIMO.** Cada propietario usará de su departamento en forma ordenada y tranquila, debiendo destinarlo exclusivamente a habitación. En consecuencia: **a)** No podrán destinarse a funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales, centros de diversión u oficina, ni arrendarse temporalmente bajo la modalidad de hotel o apart-hotel. Asimismo, la destinación que se dé a los departamentos no podrá en caso alguno, dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás propietarios molestias, ruidos, perturbaciones de la tranquilidad o compromisos para la seguridad, solidez o salubridad del edificio. **b)** No podrán tenerse en los departamentos, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectadas, mal olientes, explosivas, radioactivas, tóxicas o inflamables. Como asimismo, queda prohibido a los propietarios tener en sus departamentos, estacionamientos o espacios de uso común, perros, gatos u otros animales domésticos o salvajes que pudieran alterar la tranquilidad, aseo y el orden del condominio. **c)** No se podrán causar ruidos, bullicios o algazaras, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del edificio. Los ocupantes de los departamentos no podrán hacer funcionar instrumentos musicales o aparatos de radio o televisión, en forma tal que molesten a los demás ocupantes, **d)** No podrán abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo -

fuera de los existentes - que desemboquen en los pasillos comunes, patios de luz o logias, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores ni interiores que sean estructurales, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar ni modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre si, ni modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso de ellos por los demás copropietarios. **e)** No podrán ocupar con muebles u otros objetos, los pasillos, vestíbulos, corredores y escaleras comunes, ni molestar el libre acceso a ellos, ni usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios. **f)** Los estacionamientos para automóviles sólo podrán ser utilizados para dicho efecto. **g)** No podrán colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo. Iguales restricciones regirán para el arrendatario y demás personas que tengan el goce o uso de un departamento. **h)** Los propietarios u ocupantes sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma o condiciones que establezca la administración. **i)** En los espacios de circulación queda absolutamente prohibido estacionar autos, motocicletas, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, quedando autorizada la administración para el retiro inmediato de ellos por cuenta y riesgo de los infractores. **j)** Queda prohibida la colocación de bajada de cables de antenas de radio, televisión, internet u otros por las fachadas principales a la calle. **k)** Los propietarios u ocupantes no podrán tender ropa en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas principales a la calle o que tengan vista a ésta. Tampoco podrán botar basura y tierra y sacudir, en o por ellas, alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo. **l)** Se prohibirá igualmente la colocación de lonas o materiales plásticos en fachadas, que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la respectiva Dirección de Obras, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de ventilación, calefacción o incineración. **m)** Para no afectar la estética del condominio, los comuneros no podrán cerrar completamente las logias, puesto que, además, éstas

deben permitir la evacuación de gases y olores; en caso de querer colocar algún tipo de cierre que deje ventilaciones, deberá hacerse de acuerdo al detalle entregado por la Inmobiliaria y que se adjunta al presente reglamento, previsto para mantener la armonía y estética del condominio. Igualmente, en caso que alguno de los comuneros decida instalar elementos de protección en sus ventanas, deberá ceñirse al diseño y especificaciones contempladas en el documento **protocolizado con fecha Notaria bajo el número cuatro mil setecientos veinte.** **n)** **Considerando que Gasco S.A., se hizo cargo a su costa de las instalaciones para el suministro de gas, los comuneros no podrán optar por cambiar de compañía que les suministre este servicio, si no después un plazo de cinco años a contar de la fecha de la recepción final de cada una de las etapas de este condominio.** **o)** Los copropietarios no podrán realizar obras ni emplazar cierros ni objetos de ninguna naturaleza que entorpezcan el libre tránsito entre el Lote A y el Lote B, así como tampoco entre la Primera Etapa y Segunda Etapa en que se divide este último Lote, ni entre las áreas que compongan la Segunda Etapa antes señalada, superficies ya individualizadas en la cláusula segunda precedente. Finalmente, los comuneros deberán respetar las servidumbres que actualmente gravan el Lote B, y que se encuentran con esta fecha, debidamente inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones antes indicadas, serán sancionadas en la forma establecida en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO OCTAVO.** En caso de infracción a cualquiera de las disposiciones mencionadas en el artículo precedente, el administrador dará cuenta de ello al Comité Administración, a fin de que se tomen las medidas pertinentes, se apliquen las sanciones y se reclamen las indemnizaciones que correspondan. **ARTÍCULO NOVENO.** Todo asunto acerca de la administración del condominio será resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la asamblea se deberán realizar dentro del recinto del condominio y podrán ser ordinarias y extraordinarias. En las primeras deberá la administración dar cuenta de su gestión y

puede tratarse cualquier otro asunto de interés para los propietarios, salvo que por disposición de la Ley o Reglamento sean materia de sesión extraordinaria. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del Comité de Administración o a solicitud de copropietarios que representen a lo menos un quince por ciento de los derechos en el condominio. En la reunión podrán tratarse los temas señalados en la citación. La Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se constituirán y sus acuerdos se adoptarán de acuerdo a los quórum y mayorías que establece el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO DÉCIMO.** El condominio será administrado por un administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica. Éste será designado por la Asamblea de Copropietarios y le corresponderán las funciones que le confiere el presente Reglamento de Copropiedad y la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento, las que desempeñara ajustándose a los acuerdos e instrucciones del Comité de administración. Al administrador le corresponden las facultades que le otorguen la asamblea de copropietarios y el presente reglamento. En especial, le corresponderá: **a)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes; **b)** Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes; **c)** Cumplir los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios; **d)** Recaudar de los propietarios lo que a cada uno de ellos corresponda en las expenses comunes; **e)** Velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y de lo dispuesto en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento; **f)** Representar judicialmente, tanto en forma activa como pasiva, a los copropietarios, con las facultades indicadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas relativas a la administración y conservación del edificio, sea que se promuevan con cualquiera de los copropietarios o con terceros; **g)** Gestionar la citación a Asamblea de Copropietarios cuando lo estime necesario o cuando a lo menos treinta propietarios que representen el quince por ciento del condominio lo solicitaren, dejando testimonio fehaciente de la citación personal a cada uno de ellos; **h)** Velar por la buena

conducta y correcta presentación del personal del condominio; **i)** Rendir cuenta documentada al Comité de Administración cada vez que éste se lo solicite; **j)** Confeccionar en el mes de noviembre de cada año, un proyecto de presupuesto de los ingresos y gastos para el año siguiente, el cual deberá entregar oportunamente al Comité de Administración, el que a su vez deberá presentarlo a la consideración de la Asamblea de Copropietarios. Los propietarios permitirán al Administrador el libre acceso a sus departamentos, cuando así lo requiriera el ejercicio de sus atribuciones; **k)** Realizar las gestiones tendientes a asegurar el condominio contra el riesgo de incendio, seguro que tiene el carácter de obligatorio, según lo establecido por el artículo sesenta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete; **l)** Concurrir ante el juez competente, a los efectos de solicitar la aplicación de las sanciones y multas que establece la Ley, respecto de aquel copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones y restricciones que impone la Ley o el Reglamento, en el uso de su departamento. **m)** El Administrador estará facultado para abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de la comunidad, girar contra dicha cuenta corriente; girar, endosar, depositar y cobrar cheques, aceptar e impugnar saldos y retirar libretos de cheques y cheques sueltos. El honorario del Administrador será fijado por la Asamblea de Copropietarios. El instrumento en que se designa el administrador deberá determinar las facultades específicas para operar en la cuenta corriente. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** En la primera sesión la Asamblea de Copropietarios, se elegirá el Comité de Copropietarios, el que estará compuesto de tres personas que tengan la calidad de propietarios. Este Comité representara a la Asamblea y tendrá todas las facultades de ella, con la salvedad de aquellas materias que deben ser objeto de sesión extraordinaria, la designación durará tres años. El Comité podrá establecer normas para el buen funcionamiento orden y administración del condominio, como asimismo podrá imponer las multas contempladas en el presente Reglamento de Copropiedad a quiénes infringen las obligaciones de la Ley y el Reglamento. Para que se reúna el Comité de Copropietarios debe concurrir la mayoría de sus miembros y los

acuerdos se adoptarán por la mitad más uno de los asistentes. El Comité elegirá de entre sus miembros un Presidente. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** Para todos los efectos del presente Reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en cada uno de los respectivos departamentos, pudiendo, en consecuencia, ser válidamente notificados en ellos. Cuando el interesado esté ausente o tenga el departamento entregado en arrendamiento o en cualquier otra forma de goce a terceros. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Serán de exclusivo cargo de los respectivos propietarios, las reparaciones y mantención de sus departamentos, de las murallas, muros exteriores en la parte que den al interior, suelos, instalaciones, ventanas, ventilación y calefacción hasta los empalmes de entrada y salida. Para efectos de las reparaciones y solucionar problemas que por su naturaleza afecten el uso de los servicios o la seguridad, existencia, salubridad y comodidad de los demás propietarios, los copropietarios tendrán un plazo de cinco días. Asimismo se establece para aquellas viviendas que cuenten con Termo, será de exclusiva responsabilidad del propietario de cada una de ellas, la mantención de éste cada seis meses, debiendo solicitar para ello la asistencia de un técnico calificado y el cambio de las piezas que se requiera en forma periódica y que constituye parte del plan de mantención para estos elementos. Por su parte se establece para aquellas viviendas que cuenten con **Calefont**, será de exclusiva responsabilidad del propietario de cada una de ellas, la mantención de éste una vez al año, debiendo solicitar para ello la asistencia de un técnico calificado y el cambio de las piezas que se requiera en forma periódica y que constituye parte del plan de mantención para estos elementos. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** Los muros que dividen cada departamento con otro u otros, se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de dichos muros por partes iguales entre los vecinos, en la parte que son respectivamente comunes **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** Se entenderán por gastos comunes ordinarios o extraordinarios aquellos que la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete define como tales en su artículo dos. Los gastos comunes ordinarios se pagarán por mensualidades anticipadas de acuerdo al



presupuesto estimativo elaborado por el administrador, sin perjuicio de los ajustes que deban efectuarse al final de cada periodo. Los gastos comunes ordinarios deberán ser pagados dentro de los primeros cinco días del mes. Por su parte, los propietarios estarán obligados - dentro de los diez días siguientes al aviso escrito dado por el Administrador - a pagar la cuota que le corresponde en los gastos comunes extraordinarios. La mora o simple retardo en el pago devengará un interés igual a la tasa máxima que la Ley permita estipular para operaciones no reajustables, interés que se devengará diariamente a contar del día de retraso. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** Se deja expresamente establecida la obligación de que la Administración del "Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Dos", se realice de forma conjunta a la que rige para el "Condominio Los Recoletos Lote B Primera Etapa" y con el "Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Uno". Este sistema se adopta con la principal finalidad de disminuir las expensas comunes a que son obligados los copropietarios, y especialmente considerando el gran nivel de integración que existe entre los condominios, lo que los convierte en la práctica en uno solo. De esta forma, se estipula que será de cargo del Administrador Común de los Condominios establecer qué gastos que se considerarán universales a dos o más condominios y cuáles serán de cargo exclusivo de un Condominio determinado. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** Cada propietario deberá contribuir a los gastos comunes ordinarios como extraordinarios de conformidad a la proporción que a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se apruebe al acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Cada propietario, igualmente, queda obligado para los efectos de lo dispuesto en el artículo séptimo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, a enterar la suma de **tres unidades de fomento que incrementará el Fondo Común de Reserva**, el que se incrementará, a su vez, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios y con los aportes por concepto de uso y

goce exclusivo sobre los bienes de dominio común. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** El hecho de que los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de que un departamento permanezca desocupado por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al respectivo copropietario, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes de toda clase, en la proporción correspondiente. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** En caso de retraso de tres pagos continuos o discontinuos de los gastos comunes ordinarios o extraordinarios, el Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, deberá suspender o requerir la suspensión del suministro eléctrico de la unidad respectiva. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.** Si el dominio de un departamento perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes y de todas las obligaciones que le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, su reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de su derecho de repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que les quepa a estos en la contribución a los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Cualquier infracción al presente Reglamento, será sancionada con una multa de media unidad de Fomento, la que será aplicada por el Administrador a petición del Comité de Administración, sin perjuicio de que el infractor deberá reparar de inmediato la causa que motive la infracción y, además, sin perjuicio de otras indemnizaciones o sanciones que correspondan en conformidad a este Reglamento o la Ley. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** Las disposiciones del presente Reglamento prevalecerán sobre cualesquiera otros actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. En subsidio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** La modificación de este Reglamento de Copropiedad, solo podrá hacerse por sesión extraordinaria de copropietarios celebrada de acuerdo a las formalidades, quórum y mayorías que establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. No obstante, una vez que la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta

otorgue la recepción definitiva de las obras de construcción del condominio, apruebe los respectivos planos y otorgue el certificado de acogerse el mismo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y todos estos instrumentos se archiven en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, el actual propietario del edificio procederá en caso que fuera necesario a complementar este Reglamento de Copropiedad con los antecedentes correspondientes. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.** A contar de la fecha de la presente escritura, la administración del Condominio Los Recoletos será ejercida por la **"Inmobiliaria Vida Nueva S.A."**, la cual designará un administrador provisorio, el que a su vez durará en sus funciones hasta que se efectuó la Asamblea de Copropietarios a que se refiere el artículo treinta de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO.** En este acto, el compareciente en su calidad de representante de la Sociedad que es la actual y única propietaria del "Condominio Los Recoletos Lote B Segunda Etapa Área Dos", designa como miembros provisorios del **Comité de Administración a don, Gonzalo Maiza Melero, don Juan Pablo Quiroz Pinochet y don Felipe Andrés Escalona Espinoza**, quienes desempeñarán el cargo hasta la constitución de la Primera Junta de Copropietarios, constituida de conformidad a la Ley que rige esta comunidad. Las personas designadas anteriormente tendrán todas las facultades de que los inviste la Ley. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO.** El compareciente declara que, para facilitar la operación del Condominio, mientras no estén todos los departamentos entregados a sus propietarios, la Inmobiliaria pagará los gastos comunes que correspondan a estos departamentos no entregados. En consecuencia, serán de cargo del propietario del inmueble todos los gastos relativos a éste desde el momento de su entrega, esto es, contribuciones, gastos comunes y suministros básicos. **Personería:** La personería de don Gonzalo Maiza Melero por la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva S.A., consta de la escritura pública de quince de julio de dos mil dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, la que no se inserta por ser conocida del compareciente y del Notario que autoriza. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para

requerir y firmar todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes, en el o los Conservadores de Bienes Raíces respectivos. En comprobante en el Conservador de y previa lectura firman el compareciente. Se da copia. Doy fe.