

1 REPERTORIO N° 7056.-

=OVM=

O.T.N° 9538.-

2
3 **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

4 *****

5
6 **INMOBILIARIA DON EMILIANO LIMITADA**

7 *****

8
9 **"CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I"**

10 *****

11
12 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a treinta y un días del mes de Marzo del año
13 dos mil nueve, ante mí, **MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO**, Abogado, Notario
14 Público Titular de la Cuadragésima Segunda Notaría, con oficio en calle Matías
15 Cousiño número ciento cincuenta y cuatro. **COMPARECE:** Don **GONZALO MAIZA**
16 **MELERO**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número
17 siete millones diez mil setecientos setenta y cuatro guión cero, en representación de
18 **"INMOBILIARIA DON EMILIANO LIMITADA"**, persona jurídica del giro de su
19 denominación, rol único tributario rol único tributario setenta y seis millones doce mil
20 quinientos cuarenta y nueve guión cero, ambos domiciliados en Avenida Vicuña
21 Mackenna número cincuenta y cuatro, oficina ciento uno, Comuna de
22 Providencia. mayor de edad y expone lo siguiente: **PRIMERO.** La sociedad
23 **INMOBILIARIA DON EMILIANO LIMITADA** es dueña y poseedora exclusiva de los
24 siguientes inmuebles **UNO)** Inmueble ubicado con frente a la calle **Emiliano Zapara**
25 **número novecientos dieciséis**, que corresponde al Lote número Siete del plano de
26 loteo respectivo, comuna de Recoleta, Región Metropolitana, tiene una superficie
27 de mil quinientos cincuenta coma cincuenta metros cuadrados aproximadamente,
28 y deslinda: **Al Norte**, en veintidós coma quince metros con frente a la calle Emiliano
29 Zapata; **Al Oriente**, en setenta metros con Lote número Seis; **Al Sur**, en veintidós
30 coma quince metros con lote número Uno; y **Al Poniente**, en setenta metros con

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

5 Derechos Reservados
Santiago, Chile

1 otros propietarios. Lo adquirió por compra a la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva
2 S.A., según escritura de catorce de marzo y catorce de dos mil ocho de dos mil
3 ocho, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán
4 Toledo, repertorios números seis mil sesenta y seis y ocho mil quinientos ochenta y
5 cuatro respectivamente, siendo esta última la de complementación. La propiedad
6 se encuentra inscrita a fojas veintidós mil setecientos sesenta y ocho, número treinta
7 y cinco mil ochocientos sesenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador
8 de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil ocho. **DOS)** Inmueble
9 ubicado con frente a la calle **Muñoz Gamero número novecientos veinticinco** y
10 calle **Emiliano Zapata número novecientos cuatro** del plano de fusión respectivo,
11 comuna de Recoleta, Región Metropolitana, de una superficie de cinco mil
12 seiscientos coma setenta y cinco metros cuadrados, que deslinda: **Al Norte**, en
13 partes de veintidós coma quince metros con Lote Siete y en treinta y tres coma
14 cuarenta metros con calle Emiliano Zapata; **Al Sur**, en partes de veinticuatro coma
15 cincuenta y cinco metros con Lote Cuatro, en seis coma cincuenta metros con
16 calle Muñoz Gamero y en veinticuatro coma cincuenta y metros con Lote
17 Dos; **Al Oriente**, en partes con ciento cuarenta y tres metros con otros
18 propietarios y en treinta y seis metros con Lote Dos y Tres; y **Al Poniente**,
19 partes de setenta metros con Lote número Siete y en treinta y cinco
20 metros con otros propietarios y en sesenta y cinco metros con Lote Cuatro. Lo
21 adquirió por compra a la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva S.A., según escritura de
22 catorce de marzo y catorce de dos mil ocho de dos mil ocho, ambas otorgadas en
23 la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo, repertorios números
24 seis mil sesenta y seis y ocho mil quinientos ochenta y cuatro respectivamente,
25 siendo esta última la de complementación. La propiedad se encuentra inscrita a
26 fojas veintidós mil setecientos sesenta y ocho, número treinta y cinco mil
27 ochocientos sesenta y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
28 Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil ocho. **TRES) FUSIÓN:** Por
29 Resolución Sección Sexta número doce de fecha ocho de julio de dos mil ocho,
30 rectificadas por Resolución Sección Novena número cincuenta y seis de fecha diez

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

NOTARIA ° 42
SANTIAGO
Oscar Valdivieso Márquez

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 de julio de dos mil ocho, ambas de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, se aprobó
2 la fusión de las propiedades singularizadas precedentemente bajo los número UNO)
3 y DOS), dando origen a un lote, de una superficie de siete mil trescientos diez coma
4 setenta y cinco metros cuadrados, cuyos deslindes son los siguientes: **Al Norte**, en
5 tramo M-J del plano de fusión en cincuenta y cinco coma setenta metros con calle
6 Emiliano Zapata; **Al Sur**, en partes de: tramo D-L del plano de fusión en partes de
7 cero coma cuarenta metros con otros propietarios, tramo C-B del plano de fusión
8 en veinticuatro coma cincuenta y cinco metros con Lote Cuatro, tramo A-I del
9 plano de fusión en seis coma cincuenta metros con calle Muñoz Gamero y tramo H-
10 G del plano de fusión en veinticuatro coma cincuenta metros con Lote Dos; **Al**
11 **Oriente**, en partes de: tramo G-J del plano de fusión en ciento cuarenta y tres
12 metros con otros propietarios y tramo I-H del plano de fusión en treinta y seis metros
13 con Lotes Dos y Tres; **Al Poniente**, en partes de: tramo L-M del plano de fusión en
14 partes de setenta coma veinte metros con otros propietarios, tramo C-D del plano
15 de fusión en treinta y cinco metros con otros propietarios y tramo A-B del plano de
16 fusión en sesenta y cinco metros con Lote Cuatro. El plano de fusión fue archivado
17 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con el
18 número cuarenta y cuatro mil setecientos dos con fecha dieciocho de agosto de
19 dos mil ocho. En definitiva el inmueble fusionado quedó con la siguiente dirección:
20 calle Emiliano Zapata número novecientos dieciséis. **SEGUNDO**. En el inmueble
21 resultante de la fusión, singularizado en la cláusula anterior, y de conformidad al
22 Permiso de Edificación número cincuenta y cinco de veintidós de febrero de dos
23 mil ocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de
24 Recoleta, reducido a escritura pública el tres de marzo de dos mil ocho en la
25 Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo, la sociedad Inmobiliaria
26 Don Emiliano Limitada encargó a Constructora DLP Ltda., mediante la modalidad
27 contrato de suma alzada, la construcción del Condominio denominado
28 "**CONDominio DON EMILIANO**", conformado por dos etapas: **CONDominio DON**
29 **EMILIANO ETAPA I** y **CONDominio DON EMILIANO ETAPA II** y constituido por: **A)**
30 **ciento treinta y seis departamentos en su ETAPA I, B) cien departamento en su**

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 ETAPA II, **C)** sesenta y siete estacionamientos en superficie, todos ellos de dominio
2 común asignables en uso y goce exclusivo; **D)** diez estacionamientos de visitas, de
3 dominio común, y **E)** demás bienes de dominio común detallados en los planos y
4 especificaciones técnicas correspondientes. **TERCERO.** Como se ha dicho, el
5 "CONDOMINIO DON EMILIANO" se encuentra conformado por las siguientes
6 etapas: **UNO) CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I:** Erigido dentro de la superficie y
7 deslindes siguientes: **AL NORTE,** en cuarenta y tres coma veinte metros con calle
8 Emiliano Zapata; **AL NORORIENTE,** en ochavo de quince coma sesenta y siete
9 metros con área afecta a declaratoria de utilidad pública; **AL SUR,** en línea
10 quebrada de poniente a oriente de dieciocho coma noventa y seis metros,
11 dieciséis coma cincuenta metros y veinte coma diez metros con ETAPA II de
12 CONDOMINIO DON EMILIANO; **AL PONIENTE,** en quince coma sesenta metros con
13 ETAPA II de CONDOMINIO DON EMILIANO y en sesenta y cuatro coma setenta
14 metros con otros propietarios y en uno coma cero siete metros con ETAPA II; **AL**
15 **ORIENTE,** en setenta y uno coma sesenta y siete metros con otros propietarios. En
16 consecuencia, la superficie total del CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I, es tres
17 mil novecientos cuarenta y ocho coma setenta y siete metros cuadrados. El
18 CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I fue ejecutado de acuerdo a los planos,
19 proyecto y especificaciones técnicas elaboradas por el señor Arquitecto señor
20 Vjekoslav Kremen Mladineo Álvarez, calculista señor Demetrio Concha Larraín y
21 constructor señor Sergio Venegas Cárdenas por Empresa Constructora DLP Ltda.,
22 antecedentes que conforman el expediente técnico respectivo de la Dirección de
23 Obras Municipales de Recoleta. El CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I será
24 acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil
25 novecientos cincuenta y nueve, en conformidad a las normas que rigen el Permiso
26 de Edificación otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de
27 Recoleta, individualizado en la cláusula anterior. Será acogido, además, a las
28 disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre
29 Copropiedad Inmobiliaria por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de
30 Recoleta. **DOS) CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA II:** El que se registrará dentro de la

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

NOTARIA * 42
SANTIAGO
Oscar Valdivieso Márquez

Maria Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 superficie y deslindes siguientes: **AL NORTE**, en línea quebrada de oriente a poniente
2 de veinte coma diez metros, dieciséis coma cincuenta metros y dieciocho coma
3 noventa y seis metros con ETAPA I de CONDOMINIO DON EMILIANO; **AL SUR**, en
4 línea quebrada de poniente a oriente de cero coma cuarenta metros con otros
5 propietarios, de veinticuatro coma cincuenta y cinco metros con Lote Cuatro, en
6 seis coma cincuenta metros con calle Muñoz Gamero y en veinticuatro coma
7 cincuenta metros con Lote Dos; **AL PONIENTE**, en línea quebrada de norte a sur de
8 cinco coma cincuenta metros con otros propietarios, en treinta y cinco metros con
9 otros propietarios y en sesenta y cinco metros con Lote Cuatro; **AL ORIENTE**, en línea
10 quebrada de norte a sur de quince coma sesenta metros con ETAPA I de
11 CONDOMINIO DON EMILIANO, sesenta y uno coma treinta y nueve metros con otros
12 propietarios y en treinta y seis metros con Lotes Dos y Tres. En consecuencia, la
13 superficie total del CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA II, es tres mil trescientos
14 coma noventa y un metros cuadrados. **CUARTO**. Con el objeto de precisar los
15 derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de las unidades que
16 constituyen el **CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I**, a que se ha hecho referencia
17 en las cláusulas anteriores, y en consecuencia, la proporción en que cada uno de
18 ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, y para
19 reglamentar asimismo las relaciones entre los distintos propietarios y, en general,
20 proveer al buen régimen interno del condominio, "Inmobiliaria Don Emiliano
21 Limitada" viene en dictar el Reglamento de Copropiedad de que se da cuenta en
22 las cláusulas siguientes: **ARTÍCULO PRIMERO**. El presente reglamento, regirá las
23 relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios de
24 la totalidad de las unidades que componen el "**CONDOMINIO DON EMILIANO**
25 **ETAPA I**", a que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes de la presente
26 escritura y será obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que
27 adquieran o hayan adquirido una o más unidades y para sus sucesores en el
28 dominio y para toda persona natural o jurídica a quién el propietario conceda su
29 uso y goce o que las ocupe a cualquier título. Sin embargo, el hecho que estas
30 obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no significará, en caso alguno, que el

Maria Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 propietario quede liberado de su responsabilidad, por cuanto los dueños de las
2 unidades son los principales y directos responsables del cumplimiento de este
3 Reglamento. En silencio del presente reglamento, se aplicarán las disposiciones de
4 la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO SEGUNDO.** Cada
5 propietario será dueño absoluto de su departamento y comunero de los bienes
6 afectos al uso común. Se reputan bienes de dominio común los necesarios para la
7 existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y
8 cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad. En consecuencia tendrá
9 el carácter de tales, los enunciados en el número tres del artículo dos de la Ley
10 número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en particular, el terreno ocupado
11 por el edificio, los cimientos, muros exteriores y soportantes, la techumbre,
12 instalaciones generales, ductos de energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua
13 potable, recintos de calderas y estanques y cualesquiera otros bienes necesarios
14 para los fines contemplados en el número tres del artículo dos de la Ley número
15 diecinueve mil quinientos treinta y siete ya referido. Los derechos y obligaciones del
16 propietario de cada unidad sobre éstos están determinados por la proporción que
17 a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie
18 útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se
19 aprobará al acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por
20 parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. **ARTÍCULO**
21 **TERCERO.** Los bienes comunes mantendrán dicha calidad y no dejarán de serlo
22 salvo que la Asamblea de Copropietarios lo acuerde en sesión extraordinaria,
23 debiendo cumplirse con las formalidades y quórum mínimos establecidos por la
24 Ley; a su vez, los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de los
25 bienes comunes serán inseparables del dominio, uso y goce de la unidad de su
26 propiedad. En consecuencia, cada propietario podrá gravar, enajenar, transmitir,
27 arrendar, ceder o dar en uso las unidades de su propiedad incluyendo los derechos
28 que proporcionalmente le corresponden en los bienes comunes; pero no podrá
29 celebrar dichos actos respecto de los bienes comunes separadamente de la
30 unidad a la que acceden. Los propietarios y ocupantes de las unidades podrán

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

NOTARIA ° 42
SANTIAGO
Oscar Valdivieso Márquez

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 servirse de los bienes comunes empleándolos según el destino ordinario de los
2 mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios y de las
3 servidumbres que legalmente se constituyan o se hayan constituido. **ARTÍCULO**
4 **CUARTO.** Corresponden exclusivamente a los propietarios el uso de los medidores
5 de gas, energía eléctrica y agua, instalados para las necesidades propias de sus
6 respectivas unidades, adquiridos conjuntamente con éstos. **ARTÍCULO QUINTO.** En
7 conformidad con lo establecido en el artículo trece de la Ley diecinueve mil
8 quinientos treinta y siete, se establece que la asignación de los derechos de uso y
9 goce de los estacionamientos que conforman el "Condominio Don Emiliano Etapa
10 I", se realizará sólo a unidades de este condominio por escritura pública de
11 asignación, que podrá ser anotada al margen de la inscripción de dominio de la
12 unidad a la que es asignado. La primera asignación la hará el propietario primer
13 vendedor, esto es Inmobiliaria Don Emiliano Limitada, sin más costo que el que fije
14 en la escritura pública de asignación de uso y goce exclusivo. **ARTÍCULO SEXTO.**
15 Para transferir los usos y goces exclusivos asignados en conformidad a la cláusula
16 anterior, podrá el titular de la unidad beneficiaria hacerlo a título gratuito u
17 oneroso, siempre a otra unidad del "Condominio Don Emiliano Etapa I" y bastará
18 con que lo haga por escritura pública, la que podrá ser anotada al margen de la
19 inscripción de dominio de la unidad beneficiaria, sin necesidad de nuevas
20 Asambleas de Copropietarios y en conformidad con los artículos trece y catorce de
21 la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Asimismo, respecto de la asignación
22 o transferencia de estos derechos, se estipula que no podrá dejarse sin efecto por
23 medio de Asamblea de Copropietarios sin el consentimiento del copropietario
24 titular del derecho de dominio de la unidad correspondiente. **ARTÍCULO SÉPTIMO.**
25 Cada copropietario usará su unidad en forma ordenada y tranquila, debiendo
26 destinarla exclusivamente a habitación. En consecuencia: **a)** Los departamentos no
27 podrán destinarse a funcionamiento de talleres, fábricas, clínicas, sanatorios,
28 cantinas, clubes, establecimientos comerciales y centros de diversión. Asimismo, la
29 destinación que se dé a las unidades no podrá en caso alguno, dañar la estética o
30 comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás propietarios molestias,

1 ruidos, perturbaciones de la tranquilidad o compromisos para la seguridad, solidez
2 o salubridad del edificio. **b)** No podrán tenerse en las unidades, ni
3 estacionamientos, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectadas, mal
4 olientes, explosivas, radioactivas, tóxicas o inflamables. Como asimismo, queda
5 prohibido a los propietarios tener en sus unidades y espacios de dominio común,
6 perros, gatos u otros animales domésticos o salvajes que pudieran alterar la
7 tranquilidad, aseo y orden del condominio. **c)** No se podrán causar ruidos, bullicios
8 o algazaras, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás
9 copropietarios u ocupantes del edificio. Los ocupantes de las unidades no podrán
10 hacer funcionar instrumentos musicales o aparatos de radio o televisión, en forma
11 tal que molesten a los demás ocupantes. **d)** No podrán abrir puertas, ventanas,
12 ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo
13 fuera de los existentes que desemboquen en los pasillos comunes, patios de luz o
14 logias, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores ni interiores que
15 sean estructurales, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente
16 existentes en dichos muros, ni variar ni modificar los muros que dan frente a los
17 pasillos comunes o que dividan las unidades entre sí, ni modificar o reemplazar las
18 instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o
19 perjudique el uso de ellos por los demás copropietarios. **e)** No podrán ocupar con
20 muebles u otros objetos, los pasillos, vestíbulos, corredores y escaleras comunes, ni
21 molestar el libre acceso a ellos, ni usar de los bienes comunes en forma que impida
22 o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios. **f)** Los estacionamientos
23 para automóviles sólo podrán ser utilizados para dicho efecto. En este sentido, los
24 vehículos deberán cumplir con los cánones de las dimensiones del edificio. **g)** Sólo
25 podrán utilizarse como zona de recreación, el área habilitada para tal efecto, no
26 pudiendo realizarse actividades semejantes en las unidades o demás zonas
27 comunes, en especial los jardines del Condominio. **h)** Sin perjuicio de lo estipulado
28 en la cláusula SEGUNDA TRANSITORIA, no podrán colocar, sea en la fachada o en
29 los pasillos del edificio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo.
30 Iguales restricciones regirán para el arrendatario y demás personas que tengan el

1 goce o uso de una unidad. **l)** Los propietarios u ocupantes sólo podrán colocar
2 planchas o avisos en la forma o condiciones que establezca la administración. **j)** En
3 los espacios de circulación queda absolutamente prohibido estacionar autos,
4 motocicletas, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, quedando autorizada la
5 administración para el retiro inmediato de ellos por cuenta y riesgo de los
6 infractores. **k)** Queda prohibida la colocación de bajada de cables de antenas de
7 radio, televisión, Internet u otros por las fachadas principales a la calle. Asimismo,
8 los copropietarios no podrán pintar la fachada de sus unidades, sino cuando la
9 administración ordene pintar todo el edificio. **l)** Los propietarios u ocupantes no
10 podrán tender ropa en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas principales a
11 la calle o que tengan vista a ésta. Tampoco podrán botar basura y tierra y sacudir,
12 en o por ellas, alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo. **m)** Se prohibirá
13 igualmente la colocación de lonas o materiales plásticos en fachadas, que no
14 hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la respectiva Dirección
15 de Obras, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de ventilación,
16 calefacción o incineración. **n)** Para no afectar la estética del condominio y
17 respetar las normas Municipales y de Bomberos, los comuneros no podrán cerrar las
18 logias de sus departamentos puesto que éstas deben permitir la evacuación de
19 olores y gases. Por su parte, sólo podrán cerrar los balcones e instalar protecciones
20 de acuerdo al diseño que se protocolizaron en esta misma notaria bajo el número
21 **fres mil doscientos dieciocho, repertorio número diecinueve mil seiscientos sesenta**
22 **y uno, de fecha veintitres de Julio del año dos mil siete,** y que para todos los
23 efectos legales se entiende que ha formado parte de la presente. Se estipula que
24 las protecciones en ventanas que den al interior y al exterior del condominio
25 podrán instalarse sólo en el primer piso. **o)** Los comuneros no podrán realizar obras
26 ni emplazar cierros ni objetos de ninguna naturaleza que entorpezcan el libre
27 tránsito dentro de las zonas de uso común. **p)** También con el fin de no afectar la
28 estética del condominio, las cortinas de las ventanas, sean de living, comedor o
29 dormitorios, tendrán que ser de color blanco o crudo, hacia el exterior. **q)** Los
30 propietarios permitirán al Administrador el libre acceso a sus unidades, cuando así

María Gloria Acharán Toledo

NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 lo requiriera el ejercicio de sus atribuciones. r) Las unidades que conforman el
2 edificio, utilizarán el suministro de gas natural de Metrogas S.A. en atención a que
3 esta empresa ha sufragado y asumido por su cuenta los costos de tendido y
4 conexión de las mismas a la red de distribución de gas natural, el que fue
5 traspasado a los propietarios. Lo anterior regirá también para cualquier bien
6 común del edificio que cuente con suministro de gas natural. Esto será válido por
7 un periodo de tres años y renovable por periodos de dos años con la aprobación
8 de la comunidad de propietarios. Asimismo, el edificio utilizará el servicio
9 lavandería de American Laundry Ltda., por el período de diez años de acuerdo a
10 contrato vigente, en atención a que esta empresa ha sufragado y asumido por su
11 cuenta costos de implementación del servicio señalado en beneficio de los
12 comuneros y la comunidad. s) Queda prohibido apoyar, clavar o perforar los
13 ductos de ventilaciones en las logias, dada su materialidad. t) Se prohíbe ingresar al
14 condominio vehículos cuyo peso con carga incluida sea igual o superior a dos mil
15 doscientos kilogramos. Todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones
16 antes indicadas, serán sancionadas en la forma establecida en el artículo treinta y
17 dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO OCTAVO.** En caso
18 de infracción a cualquiera de las disposiciones mencionadas en el artículo
19 precedente, el administrador dará cuenta de ello al Comité Administración, a fin
20 de que se tomen las medidas pertinentes, se apliquen las sanciones y se reclamen
21 las indemnizaciones que correspondan. **ARTÍCULO NOVENO.** Todo asunto acerca
22 de la administración del condominio será resuelto por los propietarios reunidos en
23 Asamblea. Las sesiones de la asamblea se deberán realizar dentro del recinto del
24 condominio y podrán ser ordinarias o extraordinarias. En las primeras deberá la
25 administración dar cuenta de su gestión y puede tratarse cualquier otro asunto de
26 interés para los propietarios, salvo que por disposición de la Ley o Reglamento sean
27 materia de sesión extraordinaria. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cada
28 vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del Comité de
29 Administración o a solicitud de copropietarios que representen a lo menos un
30 quince por ciento de los derechos en el condominio. En la reunión podrán tratarse

1 los temas señalados en la citación. La Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se
2 constituirá y sus acuerdos se adoptarán de acuerdo a los quórum y mayorías que
3 establece el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.
4 **ARTÍCULO DÉCIMO.** El condominio será administrado por un administrador, que
5 podrá ser una persona natural o jurídica. Éste será designado por la Asamblea de
6 Copropietarios y le corresponderán las funciones que le confiere el presente
7 Reglamento de Copropiedad y la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su
8 Reglamento, las que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones del
9 Comité de Administración. Al administrador le corresponden las facultades que le
10 otorguen la asamblea de copropietarios y el presente reglamento. En especial, le
11 corresponderá: **a)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes; **b)** Ejecutar los
12 actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes; **c)** Cumplir
13 los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios; **d)** Recaudar de los propietarios lo
14 que a cada uno de ellos corresponda en las expensas comunes; **e)** Velar por el
15 cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y de lo dispuesto en la
16 Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento; **f)** Representar
17 judicialmente, tanto en forma activa como pasiva, a los copropietarios, con las
18 facultades indicadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de
19 Procedimiento Civil, en las causas relativas a la administración y conservación del
20 edificio, sea que se promuevan con cualquiera de los copropietarios o con
21 terceros; **g)** Gestionar la citación a Asamblea de Copropietarios cuando lo estime
22 necesario o cuando a lo menos treinta propietarios que representen el quince por
23 ciento del condominio lo solicitaren, dejando testimonio fehaciente de la citación
24 personal a cada uno de ellos; **h)** Velar por la buena conducta y correcta
25 presentación del personal del condominio; **i)** Rendir cuenta documentada al
26 Comité de Administración cada vez que éste se lo solicite; **j)** Confeccionar en el
27 mes de noviembre de cada año, un proyecto de presupuesto de los ingresos y
28 gastos para el año siguiente, el cual deberá entregar oportunamente al Comité de
29 Administración, el que a su vez deberá presentarlo a la consideración de la
30 Asamblea de Copropietarios; **k)** Realizar las gestiones tendientes a asegurar el

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

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 unidad. 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 representará 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, seguridad, protección y administración del condominio, como asimismo podrá imponer las multas contempladas en el presente Reglamento de Copropiedad a quienes 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 una de sus respectivas unidades, pudiendo, en consecuencia, ser válidamente notificados en ellos, aún cuando el interesado esté ausente o tenga su unidad 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 unidades, de las murallas, muros

1 exteriores en la parte que den al interior, suelos, instalaciones, ventanas, ventilación
2 y calefacción hasta los empalmes de entrada y salida. Para efectos de realizar las
3 reparaciones y solucionar problemas que por su naturaleza afecten el uso de los
4 servicios o la seguridad, existencia, salubridad y comodidad de los demás
5 propietarios, los copropietarios tendrán un plazo de cinco días. **ARTÍCULO DÉCIMO**
6 **CUARTO.** Los muros que dividen cada unidad con otra u otras, se entenderán que
7 son medianeros para el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de
8 dichos muros por partes iguales entre los vecinos, en la parte que son
9 respectivamente comunes. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** Se entenderán por gastos
10 comunes ordinarios o extraordinarios aquellos que la Ley diecinueve mil quinientos
11 treinta y siete define como tales en su artículo dos. Los gastos comunes ordinarios se
12 pagarán por mensualidades anticipadas de acuerdo al presupuesto estimativo
13 elaborado por el administrador, sin perjuicio de los ajustes que deban efectuarse al
14 final de cada periodo. Los gastos comunes ordinarios deberán ser pagados dentro
15 de los primeros cinco días del mes. Por su parte, los propietarios estarán obligados,
16 dentro de los diez días siguientes al aviso escrito dado por el Administrador, a pagar
17 la cuota que le corresponde en los gastos comunes extraordinarios. La mora o
18 simple retardo en el pago devengará un interés igual a la tasa máxima que la Ley
19 permita estipular para operaciones no reajustables, interés que se devengará
20 diariamente a contar del día de retraso. Asimismo, se comprenderán dentro de los
21 gastos comunes el pago de las contribuciones de los bienes comunes y del terreno
22 sobre el que se encuentra construido el condominio, siendo de responsabilidad de
23 la comunidad el pago de éstas desde la inscripción en el Conservador de Bienes
24 Raíces de Santiago de los planos y resolución de la Dirección de Obras de la Ilustre
25 Municipalidad de Recoleta que acoja al condominio a la Ley de Copropiedad
26 Inmobiliaria. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** Cada propietario deberá contribuir a los
27 gastos comunes ordinarios como extraordinarios de conformidad a la proporción
28 que a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la
29 superficie útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de
30 superficies que se aprobó al acogerse el condominio al régimen de copropiedad

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de
2 Recoleta. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** Cada propietario, igualmente, queda
3 obligado para los efectos de lo dispuesto en el artículo séptimo de la Ley de
4 Copropiedad Inmobiliaria, a enterar la suma de Tres Unidades de Fomento que
5 incrementará el Fondo Común de Reserva, el que se incrementará, a su vez, con el
6 producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios y
7 con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio
8 común. Se deja desde ya establecido que el Fondo Común de Reserva podrá ser
9 utilizado también para cubrir todos los gastos que digan relación con la puesta en
10 marcha y mantención, tanto de la Administración, como de otros servicios y/o
11 bienes de dominio común, sean estos de uso general o particular, como el caso de
12 los ascensores. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** El hecho de que los copropietarios no
13 hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de que una
14 unidad permanezca desocupado por cualquier tiempo, no exime en caso alguno
15 al respectivo copropietario, de la obligación de contribuir oportunamente al pago
16 de las expensas o gastos comunes de toda clase, en la proporción
17 correspondiente. Sin embargo, el administrador podrá eximir a un comunero del
18 pago de un determinado servicio, cuando éste sólo favorezca a un determinado
19 grupo de copropietarios. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** En caso de retraso de tres
20 pagos continuos o discontinuos de los gastos comunes ordinarios o extraordinarios,
21 el Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, deberá suspender
22 o requerir la suspensión del suministro eléctrico de la unidad respectiva. **ARTÍCULO**
23 **VIGÉSIMO.** Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más
24 personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la
25 totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes y de todas las
26 obligaciones que le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, su
27 reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de su derecho
28 de repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que les quepa a éstos en la
29 contribución a los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Cualquier
30 infracción al presente Reglamento, será sancionada con una multa de una a tres

1 Unidades de Fomento, la que será aplicada por el Administrador a petición del
2 Comité de Administración, sin perjuicio de que el infractor deberá reparar de
3 inmediato la causa que motive la infracción y, además, sin perjuicio de otras
4 indemnizaciones o sanciones que correspondan en conformidad a este
5 Reglamento o la Ley. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** Las disposiciones del presente
6 Reglamento prevalecerán sobre cualesquiera otros actos o convenios particulares
7 que puedan celebrar los propietarios. En subsidio del presente Reglamento, se
8 aplicarán las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.
9 **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** La modificación de este Reglamento de
10 Copropiedad, sólo podrá hacerse por sesión extraordinaria de copropietarios
11 celebrada de acuerdo a las formalidades, quórum y mayorías que establece la Ley
12 diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.** Se deja
13 expresamente establecida la obligación de que la Administración del "Condominio
14 Don Emilino Etapa I", se realice de forma conjunta a la que rige para el
15 "Condominio Don Emilino Etapa II". Este sistema se adopta con la principal
16 finalidad de disminuir las expensas comunes a que son obligados los copropietarios,
17 y especialmente considerando el gran nivel de integración que existe entre los
18 condominios, lo que los convierte en la práctica en uno solo. De esta forma, se
19 estipula que será de cargo del Administrador Común de los Condominios
20 establecer qué gastos que se considerarán universales a dos o más condominios y
21 cuáles serán de cargo exclusivo de un Condominio determinado. **ARTICULO**
22 **VIGÉSIMO QUINTO.** La administración del "CONDOMINIO DON EMILIANO ETAPA I"
23 será ejercida por Inmobiliaria Don Emiliano Limitada, quién designará un
24 administrador provisorio, el que a su vez durará en sus funciones hasta que se
25 efectuó la Asamblea de Copropietarios a que se refiere el artículo treinta de la Ley
26 diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO.** En este
27 acto Inmobiliaria Don Emiliano Limitada designan, por este acto, como miembros
28 provisorios del Comité de Administración a don Gonzalo Maiza Melero, don Jaime
29 León Valladares y a don Felipe Andrés Escalona Espinoza, quiénes desempeñarán
30 el cargo hasta la constitución de la Primera Junta de Copropietarios, constituida de

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

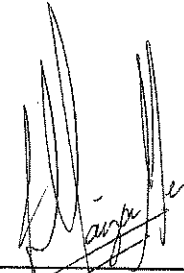
1 conformidad a la Ley que rige esta comunidad. Las personas designadas
2 anteriormente tendrán todas las facultades de que los inviste la Ley. **ARTÍCULO**
3 **SEGUNDO TRANSITORIO.** En atención que el "Condominio Don Emiliano" se
4 construirá y enajenará en dos etapas, se estipulan que para efectos de
5 promocionar la venta de los inmuebles y realizar gestiones administrativas,
6 Inmobiliaria Don Emiliano Limitada tendrá el uso y goce exclusivo de los siguientes
7 bienes comunes por el plazo de tres años contados desde la fecha de la recepción
8 definitiva de la Etapa II del condominio: **UNO)** Sala Multiuso; **DOS)** Muros exteriores y
9 techumbres del condominio con el fin de instalar letreros publicitarios, sin que ello
10 implique turbaciones graves al uso y goce de las unidades y bienes comunes que
11 conforman el Condominio. En definitiva, Inmobiliaria Don Emiliano Limitada en su
12 calidad de propietario primer vendedor y desarrollador del proyecto inmobiliario
13 Condominio Don Emiliano, podrá instalar publicidad y utilizar unidades de su
14 propiedad como sala de ventas o pilotos sin costo alguno, debiendo la
15 Administración y la Comunidad otorgar todas las facilidades necesarias para ello.
16 En este sentido, y por el mismo período estarán autorizados para transitar por el
17 Condominio todas las personas y maquinarias que por encargo de la sociedad
18 Inmobiliaria Don Emiliano Limitada estén trabajando en la construcción de la Etapa
19 II del Condominio Don Emiliano. Estos derechos se extinguirán por el transcurso del
20 plazo fijado para ello y sólo podrán ser revocados con la aceptación de
21 Inmobiliaria Don Emiliano Limitada, toda vez que se constituyen en su beneficio.
22 **QUINTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para
23 requerir y firmar todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren
24 procedentes, tanto ante él o los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, como
25 cualquier otra Institución Pública. **PERSONERÍA:** La personería de don Gonzalo Maiza
26 Melero, para representar a la sociedad Inmobiliaria Don Emiliano Limitada consta
27 de escritura pública de siete de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la Notario
28 de Santiago doña María Gloria Acharán Toledo, documento que no se inserta por
29 ser conocido de las partes. Conforme a minuta redactada por el abogado de
30 Inmobiliaria Don Emiliano Limitada. En comprobante y previa lectura, el

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

NOTARIA ° 42
SANTIAGO
Oscar Valdivieso Márquez

Maria Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

1 compareciente se ratifica y firma.- Se deja constancia que la presente escritura, se
2 encuentra anotada en el Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos de esta
3 Notaría con esta misma fecha.- Se da copia. Doy Fe.-
4
5
6
7
8
9

10 FIRMA: 

11 GONZALO MAIZA MELERO

12 Cédula 7.010.474-0 Nacional

13 INMOBILIARIA DON EMILIANO LIMITADA.

14 RUT. 76.012.549-0

Maria Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

Maria Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
Maria Gloria Acharán Toledo
Notaria Nº 42 OVM
NOTARIO - SANTIAGO

01 ABR. 2009

11/15/2014

Maria Gloria Acharan Toledo
NOTARIO 42-0111
NOTARIO - SANTIAGO

INUTILIZADO

11/15/2014

11/15/2014

LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 7056
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **MARÍA GLORIA ACHARÁN
TOLEDO**

CON FECHA **31 DE MARZO DEL AÑO 2009**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° 25641
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74
INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A FOJAS 9115 N° 10602.

DR\$: 4.800

SANTIAGO, 8 DE ABRIL DEL AÑO 2009



