

FERNANDO OPAZO LARRAIN  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO  
SANTIAGO - CHILE

CAS.-

REPERTORIO: 235-2000.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A."



EN SANTIAGO DE CHILE, a cinco días del mes de enero del año dos mil, ante mí Fernando Opazo Larraín, abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número mil quinientos trece piso cuatro, comparecen don Gonzalo Maiza Melero, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número siete millones diez mil setecientos setenta y cuatro guión cero y por don José Manuel Poblete Jara, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos noventa y siete mil seiscientos diez y nueve guión nueve, ambos en representación de "INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A.", Rol Unico Tributario número noventa y seis millones ochocientos ochenta y tres mil setecientos guión uno, persona jurídica del giro de su denominación, todos domiciliados en calle Cruz del Sur número ciento treinta y tres, oficina mil tres, Comuna de Las Condes, Santiago, los comparecientes mayores de edad, y exponen lo siguiente: PRIMERO. La sociedad "INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A." es dueña 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. 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 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 diez y nueve mil ciento cincuenta y tres número veintiún mil quinientos sesenta y cuatro del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y nueve. El actual

FERNANDO OPAZO LARRAIN  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

propietario 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 Internos 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 diez y siete. 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 diez y nueve 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 el Lote A precedentemente singularizado, y de conformidad al Permiso de Edificación número catorce, de fecha diez y siete 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 "Empresa Constructora DLP Limitada", mediante la

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

modalidad de sumaalzada, conforme al contrato de fecha cinco de marzo de mil novecientos noventa y nueve, la construcción del Condominio denominado "CONDominio LOS RECOLETOS", consistente en seis bloques de ciento treinta departamentos y treinta estacionamientos, destinados para vivienda, en su primera etapa y posteriormente en una segunda etapa, la construcción de cuatro bloques de cien departamentos y treinta y seis estacionamientos. Este condominio tendrá su acceso principal por Calle Dos número tres mil ciento treinta y cinco, al fondo. La construcción se ejecutará de acuerdo a los planos, proyecto y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto don Cornelio Saavedra Aspillaga, el calculista señor Demetrio Concha Larraín y constructor señor Sergio Venegas Cárdenas. Todo lo anterior, conforme al artículo cinco punto uno punto veintiuno del Decreto Supremo número cuarenta y siete (MINVU) de mil novecientos noventa y dos, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Asimismo, se entiende que en este Lote A de siete mil cincuenta y tres coma cincuenta y dos metros cuadrados aproximadamente, se construirán en total doscientos treinta departamentos en todas sus etapas y podrá complementarse con el Lote B para construir en este último aproximadamente doscientos cuarenta departamentos más pudiendo llegar a conformar en total en conjunto hasta cuatrocientos setenta departamentos aproximadamente, si es que la Inmobiliaria lo estimará conveniente. Los edificios del lote B podrán adosarse hasta en un cuarenta por ciento al deslinde del lote A, en sus cinco pisos de altura, esto es dieciséis metros aproximadamente, de acuerdo a la autorización notarial otorgada en la Notaría de Santiago de don Felix Jara Cadot,



con fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, la que se encuentra protocolizada con esta misma fecha en los registros de esa misma notaría documento al que se le asignó el Repertorio número doce mil doscientos ochenta y nueve. CUARTO. Para ejecutar el proyecto antes indicado, "INMOBILIARIA LOS RECOLETOS S.A.", ha contratado, como está dicho, la construcción de las obras, a la sociedad "Empresa Constructora DLP Limitada", de conformidad a los mencionados planos, proyectos y especificaciones técnicas, antecedentes que conforman el expediente técnico respectivo de la Dirección de Obras Municipales de Recoleta. El condominio referido precedentemente será acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, en conformidad a las normas que rigen el Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta y a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria. QUINTO. Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos de los edificios que constituyen el Condominio Los Recoletos, 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, los comparecientes en la representación que invisten, vienen en dictar el Reglamento de Copropiedad de que se da cuenta en las cláusulas siguientes. **ARTICULO**

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

**PRIMERO.** El presente reglamento, regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios de los departamentos del Condominio Los Recoletos 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 quien el propietario conceda su uso y goce o que los ocupe a cualquier título. En silencio del presente reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO 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. **ARTICULO 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 quórums 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, el uso y goce de estacionamientos si los tuviera, 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. **ARTICULO 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. El derecho del propietario sobre éstos estará determinado por el avalúo Fiscal que se efectúe en su oportunidad y en consecuencia corresponderá a la proporción que al valor de su unidad tenga respecto al valor total del condominio, considerando para tales efectos como valores aplicables el avalúo Fiscal. Para estos efectos se deja protocolizado al final de los Registros de Instrumentos Públicos con fecha de hoy, bajo el número treinta y cuatro, Declaración de Avalúo Fiscal con el

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

correspondiente prorratio de cada departamento, para efectos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. ARTICULO 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 legitimo de los demás copropietarios. ARTICULO SEPTIMO. 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 de 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 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 que pudieran alterar la tranquilidad, aseo y el orden del comdominio. c) No se podrán causar ruidos 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 loggias, 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 solo 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 y televisión 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. 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 aireación, calefacción o incineración. m) Para no afectar la estética del condominio, los comuneros no podrán cerrar completamente las loggias, puesto que además estas deben permitir la evacuación de gases y olores; en caso de querer colocar algún tipo de cierre que impida 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 que se protocoliza con esta fecha al final del Registro de Instrumentos Públicos de esta Notaría bajo el número treinta y cinco. n) Los comuneros 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, individualizados en la cláusula segunda precedente. Finalmente, los comuneros deberán respetar las servidumbres que actualmente gravan el Lote A, 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.

**ARTICULO OCTAVO.** En caso de infracción a cualquiera de las disposiciones mencionadas en el artículo precedente, el administrador dará cuenta de ello al Comité de Administración, a fin de que se tomen las medidas pertinentes, se apliquen las sanciones y se reclamen las indemnizaciones que correspondan. **ARTICULO 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 del reglamento sean materia de sesión extraordinaria. Las sesiones extraordinarias se efectuaran 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 solo podrán tratarse los temas señalados en la citación. La asamblea ordinaria y extraordinaria se constituirán y sus acuerdos se adoptaran de acuerdo a los quórum y mayorías que establece el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO DECIMO.** El condominio será administrado por un administrador, persona natural o jurídica, designado por la asamblea de copropietarios. Corresponderán al Administrador las funciones que le confiere

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

el presente Reglamento de Copropiedad y la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento, las que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones del comité de administración. Al administrador le corresponden las facultades que le otorgue 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 expensas 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 se le solicite Junta de Vigilancia. j) Confeccionar en el mes de Noviembre de cada año, un proyecto de presupuesto de los ingresos y gastos para el año siguiente,

OPAZO LARRAIN  
NOTARIO PUBLICO  
Santiago - Chile

NICOLAS ARRATIA VALDEBENTIO  
NOTARIO SUPLENTE  
9° NOTARIA  
SANTIAGO - CHILE

el cual deberá entregar oportunamente al comité de administración, la 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 requiriere el ejercicio de sus atribuciones; k) Realizar las gestiones tendientes a asegurar el condominio contra el riesgo de incendio, seguro este que es obligatorio, según el artículo sesenta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete; y 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. ARTICULO DECIMO PRIMERO. En la primera sesión la asamblea de copropietarios, se elegirá el comité de copropietarios, el cual 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 y administración del condominio,

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

como asimismo podrá imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infringían las obligaciones de la ley y el reglamento. Para que se reúna el comité de propietarios debe concurrir la mayoría de sus miembros y los acuerdos se adoptarán por la mitad mas uno de los asistentes. El comité elegirá de entre sus miembros un Presidente. ARTICULO DECIMO 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 validamente notificados en ellos, cuando el interesado esté ausente, o tenga el departamento entregado en arrendamiento o en cualquier otra forma de goce a terceros. ARTICULO DECIMO 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, alcantarillado, ventilación y calefacción hasta los empalmes de entrada y salida. Para efectos de las reparaciones tendientes a 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. ARTICULO DECIMO 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 en que son respectivamente comunes. ARTICULO DECIMO QUINTO. Se entenderán por gastos comunes ordinarios o extraordinarios



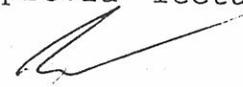
aquellos que la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete define como tales en su artículo dos. Los gastos comunes ordinarios se pagaran por mensualidades anticipadas de acuerdo al presupuesto estimativo elaborado por el administrador, sin perjuicio de los ajustes que deban efectuarse al final de cada período. 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. **ARTICULO DECIMO SEXTO.** 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. **DECIMO SEPTIMO.** El hecho de que los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de que un departamento pertenezca 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. **ARTICULO DECIMO**

OCTAVO. En caso de retraso en 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. ARTICULO DECIMO NOVENO. Si el dominio de un departamento pertenciere 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 éstos en la contribución a los gastos comunes. ARTICULO VIGESIMO. Cualquiera 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 que el infractor deberá reparar de inmediato la causa que motiva la infracción y, además, sin perjuicio de otras indemnizaciones o sanciones que correspondan en conformidad a este reglamento o la Ley. ARTICULO VIGESIMO 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 aplicaran las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. ARTICULO VIGESIMO TERCERO. La modificación de este Reglamento de Copropiedad sólo podrá hacerse por sesión extraordinaria de copropietarios celebrada de acuerdo



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 VIGESIMO CUARTO.** A contar de la fecha de la presente escritura, la administración del Condominio Los Recoletos será ejercida por la "Inmobiliaria Los Recoletos S.A.", la cual designará un administrador provisorio, el que a su vez durará en sus funciones hasta que se efectúe la asamblea de copropietarios a que se refiere el artículo treinta de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO.** En este acto, los comparecientes designan como miembros de la Junta de Copropietarios a don José Manuel Poblete Jara <sup>Jaime</sup> Carafi Melero, don Gonzalo Maiza Melero y don Cornelio Saavedra Aspillaga, 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, especialmene la de designar un administrador de la comunidad. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir y firmar todas las anotaciones, inscripciones y

**FERNANDO OPAZO LARRAIN**  
NOTARIO PUBLICO  
FONO: 6973989 - FAX: 6967746  
HUERFANOS 1313 - 4° PISO - SANTIAGO  
CHILE

subscripciones que fueren procedentes, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe. 

  
aigo e

7.010.774-0



S.897.619-9



La presente copia es testimonio  
fiel de su original.-

SANTIAGO

- 7 ENE 2000

FERNANDO OPAZO LARRAIN  
NOTARIO PUBLICO

