

1 REPERTORIO N°143.-

=OVM=

O.T.N° 7636.-

MODIFICACION DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA VIDA NUEVA S.A.

EDIFICIO ROBLES

En Santiago, República de Chile, a cuatro días del mes de Enero del año dos mil siete, ante mi **SERGIO FERNANDO NOVOA GALÁN**, abogado, Notario Público de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago, Suplente de la titular, doña MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO, según consta de Decreto Judicial debidamente protocolizado, al final de mis registros del mes pertinente, con oficio en calle Matías Cousiño número ciento cincuenta y cuatro.- **COMPARECE:** 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, rol único tributario número noventa y seis millones ochocientos ochenta y tres mil setecientos guión uno, ambos domiciliados en calle Cruz del Sur número ciento treinta y tres, oficina un mil tres, comuna de Las Condes. El compareciente es mayor de edad y expone lo siguiente: **PRIMERO.** Según consta de escritura pública de dieciséis de octubre de dos mil seis, celebrada ante el Notario Néstor Riquelme

Contreras, suplente de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, repertorio número diecisiete mil quinientos setenta y tres, inscrita a fojas cincuenta y cuatro mil ciento ochenta y cuatro, número sesenta y ocho mil quinientos noventa y siete del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de dos mil seis, Inmobiliaria Vida Nueva S.A. dictó el Reglamento de Copropiedad con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos que constituyen el "EDIFICIO ROBLES", 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. **SEGUNDO.** Por el presente instrumento, don Gonzalo Maiza Melero, en representación de Inmobiliaria Vida Nueva S.A., actualmente dueña de la totalidad del Edificio Los Robles, viene en reemplazar y modificar la escritura pública de Reglamento de Copropiedad, individualizada en la cláusula anterior con el fin de cumplir exigencias municipales y aclarar algunos aspectos que podrían presentar duda: "**PRIMERO.** Inmobiliaria Vida Nueva S.A., es dueña de los siguientes inmuebles: **Uno)** Propiedad ubicada en calle Robles número trece mil ciento sesenta y cinco, que corresponde al Lote E-dos-A del plano de subdivisión de la propiedad de calle San Lucas número ciento noventa y ocho, Comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: **Al Norte**, en veintisiete coma noventa y cinco metros con calle Robles; **Al Sur**, en veintiocho coma setenta y siete metros con diversas propiedades; **Al Oriente**, cincuenta y cinco coma treinta y dos metros con lote E-uno-B; **Al Poniente**, cincuenta y cinco coma ochenta metros con otra propiedad. Adquirió por compra a don Sergio Jorge Poblete Gazmuri, según consta en escritura pública otorgada con fecha siete de abril de dos mil cinco, repertorio número siete mil trescientos setenta y cuatro de esta notaría. El título de dominio se inscribió a fojas veintinueve mil ciento cuarenta y uno, número veintiocho mil trescientos ochenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil cinco. **Dos)** Propiedad ubicada en calle Robles número trece mil ciento setenta y siete, que corresponde al Lote E-uno-B del plano de subdivisión del resto de la propiedad de calle San Lucas número ciento noventa y

1 ocho, Comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, que deslinda: **Al Norte**, en
2 veinticuatro metros con calle Robles; **Al Sur**, en veintitrés metros setenta centímetros
3 con diversos propietarios; **Al Oriente**, en cincuenta y cinco metros treinta y cinco
4 centímetros con lote E-uno-A de la subdivisión; **Al Poniente**, en cincuenta y cinco
5 metros treinta y dos centímetros con lote E-dos-A de la subdivisión. Adquirió por
6 compra a la sociedad Agrícola Gabiria S.A., según consta en escritura pública
7 otorgada con fecha siete de abril de dos mil cinco, repertorio número siete mil
8 trescientos setenta y tres de esta notaría. El título de dominio se inscribió a fojas
9 veintinueve mil ciento cuarenta y uno, número veintiocho mil trescientos ochenta y
10 tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago
11 correspondiente al año dos mil cinco. **Tres)** Los inmuebles singularizados en las letras
12 Uno) y Dos) anteriores, fueron fusionados por medio de resolución número cuarenta y
13 tres, sección tercera, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo
14 Barnechea de fecha veinticuatro de Octubre de dos mil cinco, dando origen a un
15 solo sitio denominado LOTE E UNO B UNO, según plano archivado el veintidós de
16 marzo de dos mil seis bajo el número cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y tres,
17 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO.** En el inmueble
18 precedentemente singularizado, y de conformidad al Permiso de Edificación número
19 ciento sesenta y siete de dieciocho de noviembre de dos mil cinco, otorgado por la
20 Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, protocolizado en
21 ésta notaría, el veintiuno de noviembre de dos mil seis, repertorio número veintisiete
22 mil setecientos ochenta y nueve; modificado según consta en Resolución número
23 setenta y siete de veintinueve de marzo de dos mil seis, emanada de la Dirección de
24 Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, protocolizada en esta notaría el
25 veintiuno de noviembre de dos mil seis, repertorio número veintisiete mil setecientos
26 noventa, la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva S.A. encargó a Constructora DLP Ltda.,
27 mediante la modalidad contrato de suma alzada, la construcción del Edificio
28 denominado **"EDIFICIO ROBLES"**, constituido por: **A)** Setenta y cuatro unidades
29 vendibles, consistentes en: treinta y siete departamentos y treinta y siete bodegas; **B)**
30 Cuarenta y cuatro estacionamientos, todos ellos de dominio común y asignables su

María Gloria Acharán Toledo
Notaria Nº 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Celán
NOTARIO - SUPLENTE

1 uso y goce exclusivo; **C)** Demás bienes de dominio común detallados en los planos y
2 especificaciones técnicas correspondientes. La construcción del edificio se ejecutó
3 de acuerdo a los planos, proyecto y especificaciones técnicas elaboradas por el
4 señor Arquitecto señor Rodrigo Errázuriz, calculista señor Demetrio Concha Larraín y
5 constructor señor Sergio Venegas Cárdenas por Empresa Constructora DLP Ltda.
6 **TERCERO.** Para ejecutar el proyecto antes indicado, **"INMOBILIARIA VIDA NUEVA S.A."**
7 contrató, como está dicho, la construcción de las obras, a la sociedad
8 **"CONSTRUCTORA DLP LIMITADA"**, de conformidad a los mencionados planos,
9 proyectos y especificaciones técnicas, antecedentes que conforman el expediente
10 técnico respectivo de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea. El
11 condominio **"EDIFICIO ROBLES"**, referido precedentemente, fue acogido a las
12 disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos
13 cincuenta y nueve, en conformidad a las normas que rigen el Permiso de Edificación
14 y su Resolución de Aprobación de Modificación, otorgados por la Dirección de Obras
15 de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, ambos individualizados en la cláusula
16 anterior. El Condominio aludido fue será acogido, además, a las disposiciones de la
17 Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria
18 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea. **CUARTO.** Con
19 el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de las
20 unidades que constituyen el **"EDIFICIO ROBLES"**, a que se ha hecho referencia en las
21 cláusulas anteriores, y en consecuencia, la proporción en que cada uno de ellos
22 deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, y para reglamentar
23 asimismo las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, proveer al buen
24 régimen interno del edificio, **"Inmobiliaria Vida Nueva S.A."** viene en dictar el
25 Reglamento de Copropiedad de que se da cuenta en las cláusulas siguientes:
26 **ARTÍCULO PRIMERO.** El presente reglamento, regirá las relaciones de orden interno y
27 los derechos y obligaciones de los copropietarios de la totalidad de las unidades que
28 componen el **"EDIFICIO ROBLES"**, a que se ha hecho referencia en las cláusulas
29 precedentes de la presente escritura y será obligatorio para todas las personas
30 naturales o jurídicas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades y para sus

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

María Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Gelán
NOTARIO - SUPLENTE

1 proporcionalmente le corresponden en los bienes comunes; pero no podrá celebrar
2 dichos actos respecto de los bienes comunes separadamente de la unidad a la que
3 acceden. Los propietarios y ocupantes de las unidades podrán servirse de los bienes
4 comunes empleándolos según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del
5 uso legítimo de los demás copropietarios y de las servidumbres que legalmente se
6 constituyan o se hayan constituido. **ARTÍCULO CUARTO.** Corresponden exclusivamente
7 a los propietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua, instalados
8 para las necesidades propias de sus respectivas unidades, adquiridos conjuntamente
9 con éstos. **ARTÍCULO QUINTO.** En conformidad con lo establecido en el artículo trece
10 de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, entiéndanse asignados el uso y
11 goce exclusivo de los siguientes bienes de dominio común a las unidades que se
12 indican: **Uno)** Al departamento número once se le asigna el uso y goce exclusivo del
13 estacionamiento número once; **Dos)** Al departamento número trece se le asigna el
14 uso y goce exclusivo del estacionamiento número diecinueve; **Tres)** Al departamento
15 número treinta y uno se le asigna el uso y goce exclusivo del estacionamiento
16 número veintisiete; **Cuatro)** Al departamento número treinta y cuatro se le asigna el
17 uso y goce exclusivo del estacionamiento número nueve; **Cinco)** Al departamento
18 número treinta y siete se le asigna el uso y goce exclusivo del estacionamiento
19 número tres; **Seis)** Al departamento número cuarenta y tres se le asigna el uso y goce
20 exclusivo del estacionamiento número veintiocho; **Siete)** Al departamento número
21 cuarenta y cuatro se le asigna el uso y goce exclusivo de los estacionamientos
22 números treinta y uno y cuarenta y cuatro; **Ocho)** Al departamento número cuarenta
23 y siete se le asigna el uso y goce exclusivo del estacionamiento número cuatro;
24 **Nueve)** Al departamento número sesenta y uno se le asigna el uso y goce exclusivo
25 del estacionamiento número veintiséis; **Diez)** Al departamento número sesenta y siete
26 se le asigna el uso y goce exclusivo del estacionamiento número ocho. En
27 consecuencia, Inmobiliaria Vida Nueva S.A. en su calidad de propietario primer
28 vendedor de las unidades que conforman Edificio Robles, realizará por escritura
29 pública la asignación del uso y goce exclusivo de los estacionamientos restantes,
30 esto es los números: uno, dos, cinco, seis, siete, diez, doce, trece, catorce, quince,

1 dieciséis, diecisiete, dieciocho, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro,
2 veinticinco, veintinueve, treinta, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y
3 cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta
4 y uno, cuarenta y dos y cuarenta y tres. Asimismo, se establece que, conforme a lo
5 que se estipulará en el plano de Copropiedad, se deberán asignar en pares los
6 estacionamientos siguientes: **Uno)** Estacionamiento número treinta y uno con
7 estacionamiento número cuarenta y cuatro. **Dos)** Estacionamiento número treinta y
8 dos con estacionamiento número cuarenta y tres. **Tres)** Estacionamiento número
9 treinta y tres con estacionamiento número cuarenta y dos. **Cuatro)** Estacionamiento
10 número treinta y cuatro con estacionamiento número cuarenta y uno. **Cinco)**
11 Estacionamiento número treinta y cinco con estacionamiento número cuarenta. **Seis)**
12 Estacionamiento número treinta y seis con estacionamiento número treinta y nueve.
13 **Siete)** Estacionamiento número treinta y siete con estacionamiento número treinta y
14 ocho. En consecuencia, podrán asignarse individualmente o en conjunto el uso y
15 goce exclusivo de los estacionamientos restantes, estos es: **A)** Los estacionamientos
16 de medidas dos metros cincuenta centímetros por cinco metros de lado, números:
17 uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce,
18 quince, dieciséis, diecisiete y dieciocho; y **B)** Los estacionamientos de medidas dos
19 metros cincuenta centímetros por diez metros de lado, números: diecinueve, veinte,
20 veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintisiete,
21 veintiocho, veintinueve y treinta. **ARTÍCULO SEXTO.** Se establece que la asignación de
22 los derechos de uso y goce de los estacionamientos que conforman el Edificio
23 Robles, se realizará sólo a unidades de este condominio, sin más costo que el que le
24 se fije por Inmobiliaria Vida Nueva en la escritura pública de asignación. En lo
25 sucesivo, para transferir los usos y goces exclusivos asignados podrá el titular de la
26 unidad beneficiaria hacerlo a título gratuito u oneroso y bastará con que lo haga por
27 escritura pública, sin necesidad de nuevas Asambleas de Copropietarios y en
28 conformidad con los artículos trece y catorce de la ley diecinueve mil quinientos
29 treinta y siete. Asimismo, respecto a la asignación de estos derechos se estipula que
30 no podrá dejarse sin efecto por medio de Asamblea de Copropietarios sin el

María Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Sekin
NOTARIO SUPLENTE

consentimiento del copropietario titular del derecho de dominio de la unidad correspondiente. **ARTÍCULO SÉPTIMO.** Cada copropietario usará su unidad en forma ordenada y tranquila, debiendo destinarla exclusivamente a habitación. En consecuencia: **a)** Los departamentos 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 las unidades 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 las unidades, estacionamientos, ni bodegas aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectadas, mal olientes, explosivas, radioactivas, tóxicas o inflamables. Como asimismo, queda prohibido a los propietarios tener en sus unidades y espacios de dominio común, perros, gatos u otros animales domésticos o salvajes que pudieran alterar la tranquilidad, aseo y 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 las unidades 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 las unidades entre sí, 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

Maria Gloria Acharan Toledo
Notaria Nº 42 OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fede Novoa Galian
NOTARIO - SUPLENTE

1 demás copropietarios. **f)** Los estacionamientos para automóviles sólo podrán ser
2 utilizados para dicho efecto. En este sentido, los vehículos deberán cumplir con los
3 cánones de las dimensiones del edificio. **g)** Las bodegas deberán ser utilizadas
4 exclusivamente con el fin de almacenar bienes muebles en conformidad a lo
5 establecido en la letra a) de esta cláusula. Por tanto, queda terminantemente
6 prohibido su uso como vivienda, local comercial, estacionamiento, etc. **h)** No podrán
7 colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio, objetos o letreros que alteren
8 el ornato o estética del mismo. Iguaes restricciones regirán para el arrendatario y
9 demás personas que tengan el goce o uso de una unidad. **i)** Los propietarios u
10 ocupantes sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma o condiciones que
11 establezca la administración. **j)** En los espacios de circulación queda absolutamente
12 prohibido estacionar autos, motocicletas, bicicletas u otros vehículos, bultos o
13 cajones, quedando autorizada la administración para el retiro inmediato de ellos por
14 cuenta y riesgo de los infractores. **k)** Queda prohibida la colocación de bajada de
15 cables de antenas de radio, televisión, Internet u otros por las fachadas principales a
16 la calle. Asimismo, los copropietarios no podrán pintar la fachada de sus unidades,
17 sino cuando la administración ordene pintar todo el edificio. **l)** Los propietarios u
18 ocupantes no podrán tender ropa en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas
19 principales a la calle o que tengan vista a ésta. Tampoco podrán botar basura y
20 tierra y sacudir, en o por ellas, alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo. **m)** Se
21 prohibirá igualmente la colocación de lonas o materiales plásticos en fachadas, que
22 no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la respectiva Dirección
23 de Obras, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de ventilación,
24 calefacción o incineración. **n)** Para no afectar la estética del condominio, los
25 comuneros no podrán cerrar completamente las logias, puesto que, además, éstas
26 deben permitir la evacuación de gases y olores. Igualmente, en caso alguno los
27 comuneros podrán instalar elementos de protección en sus ventanas o cambiar las
28 puertas de acceso principal. **o)** Los comuneros no podrán realizar obras ni emplazar
29 cierros ni objetos de ninguna naturaleza que entorpezcan el libre tránsito dentro de
30 las zonas de uso común. **p)** Los comuneros no podrán tapar, cubrir, modificar o

1 cambiar ninguna de las ventilaciones de los ascensores, ubicadas en la terraza del
2 piso vigésimo octavo. **q)** Los propietarios permitirán al Administrador el libre acceso a
3 sus unidades, cuando así lo requiriera el ejercicio de sus atribuciones **r)** Las unidades
4 que conforman el edificio, utilizarán el suministro de gas natural de Metrogas S.A. en
5 atención a que esta empresa ha sufragado y asumido por su cuenta el ochenta y
6 cinco por ciento de los costos de tendido y conexión de las mismas a la red de
7 distribución de gas natural. Lo anterior regirá también para cualquier bien común del
8 edificio que cuente con suministro de gas natural. Esto será válido por un periodo de
9 tres años y renovable por periodos de dos años con la aprobación de la comunidad
10 de propietarios. **s)** Asimismo, las unidad que conforman el edificio, utilizarán el
11 suministro de telefonía, Internet por Banda Ancha y televisión por cable con
12 Telefónica CTC Chile por el plazo mínimo de dieciocho meses a contar de la entrega
13 material de su unidad, en atención a que esta empresa ha sufragado y asumido por
14 su cuenta costos de implementación de los servicios señalados en beneficio de los
15 comuneros y la comunidad. El periodo señalado se renovará cada dos años, y de no
16 ser respetado podrá acarrear al comunero o a la comunidad incumplidora, la
17 obligación de pagar la indemnización de perjuicios que corresponda a la prestadora
18 en conformidad a los contratos correspondientes. Lo anterior regirá también para
19 cualquier bien común del edificio que cuente con los suministros indicados. Todas las
20 infracciones a las prohibiciones y restricciones antes indicadas, serán sancionadas en
21 la forma establecida en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos
22 treinta y siete. **ARTÍCULO OCTAVO.** En caso de infracción a cualquiera de las
23 disposiciones mencionadas en el artículo precedente, el administrador dará cuenta
24 de ello al Comité Administración, a fin de que se tomen las medidas pertinentes, se
25 apliquen las sanciones y se reclamen las indemnizaciones que correspondan.
26 **ARTÍCULO NOVENO.** Todo asunto acerca de la administración del condominio será
27 resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la asamblea se
28 deberán realizar dentro del recinto del condominio y podrán ser ordinarias o
29 extraordinarias. En las primeras deberá la administración dar cuenta de su gestión y
30 puede tratarse cualquier otro asunto de interés para los propietarios, salvo que por

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

1 noviembre de cada año, un proyecto de presupuesto de los ingresos y gastos para el
2 año siguiente, el cual deberá entregar oportunamente al Comité de Administración,
3 el que a su vez deberá presentarlo a la consideración de la Asamblea de
4 Copropietarios; **k)** Realizar las gestiones tendientes a asegurar el condominio contra
5 el riesgo de incendio, seguro que tiene el carácter de obligatorio, según lo
6 establecido por el artículo sesenta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y
7 siete; **l)** Concurrir ante el juez competente, a los efectos de solicitar la aplicación de
8 las sanciones y multas que establece la Ley, respecto de aquel copropietario u
9 ocupante que infrinja las limitaciones y restricciones que impone la Ley o el
10 Reglamento, en el uso de su unidad. **m)** El Administrador estará facultado para abrir
11 una cuenta corriente bancaria a nombre de la comunidad, girar contra dicha
12 cuenta corriente; girar, endosar, depositar y cobrar cheques, aceptar e impugnar
13 saldos y retirar libretos de cheques y cheques sueltos. El honorario del Administrador
14 será fijado por la Asamblea de Copropietarios. El instrumento en que se designa el
15 administrador deberá determinar las facultades específicas para operar en la cuenta
16 corriente. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** En la primera sesión la Asamblea de
17 Copropietarios, se elegirá el Comité de Copropietarios, el que estará compuesto de
18 tres personas que tengan la calidad de propietarios. Este Comité representará a la
19 Asamblea y tendrá todas las facultades de ella, con la salvedad de aquellas
20 materias que deben ser objeto de sesión extraordinaria, la designación durará tres
21 años. El Comité podrá establecer normas para el buen funcionamiento, orden,
22 seguridad, protección y administración del condominio, como asimismo podrá
23 imponer las multas contempladas en el presente Reglamento de Copropiedad a
24 quienes infringen las obligaciones de la Ley y el Reglamento. Para que se reúna el
25 Comité de Copropietarios debe concurrir la mayoría de sus miembros y los acuerdos
26 se adoptarán por la mitad más uno de los asistentes. El Comité elegirá de entre sus
27 miembros un Presidente. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** Para todos los efectos del
28 presente Reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en cada
29 una de sus respectivas unidades, pudiendo, en consecuencia, ser válidamente
30 notificados en ellos, aún cuando el interesado esté ausente o tenga su unidad

1 entregado en arrendamiento o en cualquier otra forma de goce a terceros.

2 **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Serán de exclusivo cargo de los respectivos propietarios,

3 las reparaciones y mantención de sus unidades, de las murallas, muros exteriores en

4 la parte que den al interior, suelos, instalaciones, ventanas, ventilación y calefacción

5 hasta los empalmes de entrada y salida. Para efectos de realizar las reparaciones y

6 solucionar problemas que por su naturaleza afecten el uso de los servicios o la

7 seguridad, existencia, salubridad y comodidad de los demás propietarios, los

8 copropietarios tendrán un plazo de cinco días. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** Los muros

9 que dividen cada unidad con otra u otras, se entenderán que son medianeros para

10 el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de dichos muros por partes

11 iguales entre los vecinos, en la parte que son respectivamente comunes. **ARTÍCULO**

12 **DÉCIMO QUINTO.** Se entenderán por gastos comunes ordinarios o extraordinarios

13 aquellos que la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete define como tales en su

14 artículo dos. Los gastos comunes ordinarios se pagarán por mensualidades

15 anticipadas de acuerdo al presupuesto estimativo elaborado por el administrador, sin

16 perjuicio de los ajustes que deban efectuarse al final de cada periodo. Los gastos

17 comunes ordinarios deberán ser pagados dentro de los primeros cinco días del mes.

18 Por su parte, los propietarios estarán obligados, dentro de los diez días siguientes al

19 aviso escrito dado por el Administrador, a pagar la cuota que le corresponde en los

20 gastos comunes extraordinarios. La mora o simple retardo en el pago devengará un

21 interés igual a la tasa máxima que la Ley permita estipular para operaciones no

22 reajustables, interés que se devengará diariamente a contar del día de retraso.

23 **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** Cada propietario deberá contribuir a los gastos comunes

24 ordinarios como extraordinarios de conformidad a la proporción que a la superficie

25 de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie útil vendible del

26 condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se aprobó al

27 acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la

28 Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso. **ARTÍCULO DÉCIMO**

29 **SÉPTIMO.** Cada propietario, igualmente, queda obligado para los efectos de lo

30 dispuesto en el artículo séptimo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, a enterar la

María Gloria Acharán Toledo
Notaria Nº 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Celán
NOTARIO - SUPLENTE

1 suma mensual que el Administrador establezca y que incrementará el Fondo Común
2 de Reserva, el que se acrecentará, a su vez, con el producto de las multas e intereses
3 que deban pagar, en su caso, los propietarios y con los aportes por concepto de uso
4 y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común. Se deja desde ya establecido
5 que el Fondo Común de Reserva podrá ser utilizado también para cubrir todos los
6 gastos que digan relación con la puesta en marcha y mantención, tanto de la
7 Administración, como de otros servicios y/o bienes de dominio común. **ARTÍCULO**
8 **DÉCIMO OCTAVO.** El hecho de que los copropietarios no hagan uso efectivo de un
9 determinado servicio o bien común, o de que una unidad permanezca desocupado
10 por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al respectivo copropietario, de la
11 obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes
12 de toda clase, en la proporción correspondiente. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** En
13 caso de retraso de tres pagos continuos o discontinuos de los gastos comunes
14 ordinarios o extraordinarios, el Administrador, con el acuerdo del Comité de
15 Administración, deberá suspender o requerir la suspensión del suministro eléctrico de
16 la unidad respectiva. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.** Si el dominio de una unidad perteneciere
17 en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable
18 del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes y de
19 todas las obligaciones que le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete,
20 su reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de su derecho
21 de repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que les quepa a éstos en la
22 contribución a los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Cualquier
23 infracción al presente Reglamento, será sancionada con una multa de media Unidad
24 de Fomento, la que será aplicada por el Administrador a petición del Comité de
25 Administración, sin perjuicio de que el infractor deberá reparar de inmediato la causa
26 que motive la infracción y, además, sin perjuicio de otras indemnizaciones o
27 sanciones que correspondan en conformidad a este Reglamento o la Ley. **ARTÍCULO**
28 **VIGÉSIMO SEGUNDO.** Las disposiciones del presente Reglamento prevalecerán sobre
29 cualesquiera otros actos o convenios particulares que puedan celebrar los
30 propietarios. En subsidio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la

1 Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** La
2 modificación de este Reglamento de Copropiedad, sólo podrá hacerse por
3 sesión extraordinaria de copropietarios celebrada de acuerdo a las formalidades,
4 quórum y mayorías que establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.
5 **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.** La administración del EDIFICIO ROBLES será ejercida
6 por Inmobiliaria Vida Nueva S.A., quién designará un administrador provisorio, el
7 que a su vez durará en sus funciones hasta que se efectué la Asamblea de
8 Copropietarios a que se refiere el artículo treinta de la Ley diecinueve mil
9 quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO.** Con el fin de poner en
10 marcha la buena Administración del edificio, Inmobiliaria Vida Nueva S.A.
11 entregará a la comunidad la suma correspondiente a ciento sesenta y seis coma
12 cinco Unidades de Fomento, que conformarán un Fondo de Puesta en Marcha
13 del Edificio, ésta será depositada en la cuenta corriente de la comunidad, con el
14 propósito de que el administrador tenga los recursos suficientes para comenzar el
15 funcionamiento del edificio. Esta suma deberá ser devuelta por cada
16 copropietario a Inmobiliaria Vida Nueva S.A. al momento de la entrega material
17 del edificio. Por tanto, cada propietario queda obligado a enterar la suma de
18 cuatro coma cinco Unidades de Fomento al momento de incorporarse a la
19 comunidad. Pudiendo ser cobrada esta suma por el administrador en los mismos
20 términos de un gasto común vencido, conforme a las mismas reglas establecidas
21 en la ley de copropiedad inmobiliaria y su reglamento en el artículo dieciséis.
22 **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO.** Con el fin de poder funcionar en forma
23 satisfactoria el Edificio Los Robles, sus servicios y/o bienes de dominio común, los
24 copropietarios dueños de cada unidad deberán pagar a la comunidad
25 representada por su administrador, la suma correspondiente a cuatro Unidades de
26 Fomento al momento de la entrega material del departamento, que conformarán
27 un Fondo de Puesta de Operaciones del Edificio Los Robles, el cual será
28 depositado en la cuenta corriente de la comunidad, con el propósito de que el
29 administrador tenga los recursos suficientes para el funcionamiento del edificio en
30 el tiempo, y de esta forma no se produzcan desfases financieros. El administrador

María Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

deberá rendir cuenta del uso de estos fondos al Comité de Administración, como también entregar un balance del uso de estos en la primera asamblea ordinaria de la Comunidad Edificios Los Robles. Por tanto, cada propietario queda obligado a enterar la suma de siete Unidades de Fomento al momento de incorporarse a la comunidad, pudiendo ser cobrada esta suma por el administrador en los mismos términos de un gasto común vencido, conforme a las mismas reglas establecidas en la ley de copropiedad inmobiliaria y su reglamento en el artículo dieciséis. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.** En este acto Inmobiliaria Vida Nueva S.A. designan, por este acto, como miembros provisorios del Comité de Administración a don Felipe Escalona Espinoza, Gonzalo Maiza Melero y don Juan Pablo Quiroz Pinochet, quiénes 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. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes, tanto ante él o los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, como cualquier otra Institución Pública. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO.** El presente Reglamento de Copropiedad regirá desde esta fecha y sustituye, modifica, reemplaza y deroga a cualquier otro Reglamento de Copropiedad, sus Modificaciones y/o Rectificaciones dictadas con anterioridad a éste. **Personería:** La personería de don Gonzalo Maiza Melero por la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva S.A., consta de la escritura pública de veintisiete de diciembre de dos mil seis, repertorio número treinta y un mil tres otorgada ante esta Notaría, la que no se inserta por ser conocida por 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 él o los Conservadores de Bienes Raíces respectivos. Minuta redactada por abogado de Inmobiliaria Vida Nueva S.A. En comprobante y previa lectura, el compareciente se ratifica y firma.- Se deja constancia que la presente escritura, se encuentra anotada en el

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO

NOTARIA ° 42
SANTIAGO

Maria Gloria Acharán Toledo

NOTARIO 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO

- 1 Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos de esta notaria con esta misma
2 fecha.- Se da copia. Doy fe.

8 FIRMA: 

9 p.p. INMOBILIARIA VIDA NUEVA S.A.

10 R.U.T.: 96.883.700-1

Maria Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

Maria Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 - OVM
NOTARIO - SANTIAGO
Sergio Fdo. Novoa Galán
NOTARIO - SUPLENTE

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
Maria Gloria Acharán Toledo
Notaria N° 42 OVM
NOTARIO - SANTIAGO

04 ENE 2007

SERGIO FDO. NOVOA GALAN
NOTARIO SUPLENTE

Notario Público
Notario Público
Notario Público
Notario Público

Maria Gloria Acharán Toledo
Instituto de OIM
Santiago - Novia Galán
Instituto - SUPLENTE

INUTILIZADO

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
Maria Gloria Acharán Toledo
Instituto de OIM
NOTARIO - SANTIAGO

LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 143
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **MARÍA GLORIA ACHARÁN
TOLEDO**

CON FECHA **4 DE ENERO DEL AÑO 2007**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° 3701
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
MODIFICACION

A FOJAS **2707 N° 3383.**

DR\$: **2.000**

SANTIAGO, 16 DE ENERO DEL AÑO 2007



ANOTADA AL MARGEN DE LA
INSCRIPCION DE **REGLAMENTO**
Fs. **54.184** N° **68.597**
Año **2006** EL DE
16 ENF 2007 DEL AÑO 20
DRS. \$ **2.000.-**



