

SEGUNDO: Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones a reciprocas de los adquirentes de las unidades en la copropiedad singularizada en la cláusula segunda precedente, como asimismo, la proporción en que cada uno de ellos, deberán concurrir al pago de los gastos y expensas comunes; y para reglamentar además, las relaciones entre los distintos propietarios, y, en general, para proveer el buen régimen interno, los comparecientes en la representación que invisten, viene en estatuir el siguiente Reglamento de Copropiedad: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO "CASAS VALLE VESPUCIO NORTE" COMUNA DE HUECHURABA.

ARTICULO PRIMERO: Normas de este Reglamento.- El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del respectivo condominio.- Las normas de este reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que conforman el respectivo condominio, para sus sucesores en él dominio y en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades. En silencio del presente Reglamento se aplicarán las normas contenidas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento.

ARTICULO SEGUNDO: Manual de Uso y Mantenición de las unidades, de las áreas comunes y del sistema solar térmico: Las normas contenidas en dicho Manual, serán obligatorias para todos los copropietarios y usuarios del condominio, y será entregado a cada copropietario, conjuntamente con la entrega de la respectiva escritura de compraventa y del presente reglamento.

ARTICULO TERCERO: Uso y Goce Exclusivo: Cada copropietario será dueño exclusivo de su vivienda, tendrá el uso y goce exclusivo del terreno que se le ha asignado y será comunero en los bienes que, de acuerdo a la ley y al presente reglamento, sean de dominio común. Las casas o unidades tendrán el uso y goce exclusivo del terreno que se les asigne y que les sirve de planta, como también sobre el terreno del jardín, patio y estacionamiento, todo lo cual se indicará en el plano de copropiedad respectivo. Esta asignación permanecerá invariable y perpetua, no pudiendo ser entrabada, limitada, entorpecida u objeto de cobro por ninguno de los copropietarios y será inseparable del dominio de la respectiva vivienda.

ARTICULO CUARTO: Uso de las Unidades del Condominio: Cada copropietario deberá hacer uso de su casa en forma ordenada y tranquila, sin perturbar la paz de los copropietarios. Se prohíbe a los

copropietarios: a) variaciones de cualquier índole en la estructura de su vivienda sin la autorización previa de los otros copropietarios y de la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba; b):hacer variaciones o alteraciones de cualquier }índole en la fachada de su vivienda, sin estar estas autorizadas por el Comité de Administración. Se entiende por fachada de la vivienda, el frontis de ventanas y cristales fijos, revestimientos, puertas, y en general toda parte de la vivienda que enfrente los deslindes del terreno en que está construido. A título meramente ilustrativo, sin que implique limitación alguna, no se podrá: alterar, pintar de un color distinto al existente o revestir el frontis; se permitirá el uso de alarmas con un tope máximo de sonido de tres minutos, no autorizándose la instalación de alarmas extra decibeles a fin de resguardar la tranquilidad de los vecinos; alterar la ubicación de puertas o eliminarlas, eliminar cristales, perforarlos, pintarlos, esmerilarlos o taparlos por fuera o por dentro, con cualquier material, colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas o en los cristales, que no hayan sido incluidas en el diseño original aprobado por los Arquitectos del Proyecto, Dirección de Obras de la Municipalidad de Huechuraba y el Comité del Administración, e) Alterar la iluminación exterior

original con que se entregue la vivienda. d) Alterar más allá de su capacidad las instalaciones eléctricas, de agua o alcantarillado que sirvan a cada vivienda, sin perjuicio de las adecuaciones del sistema eléctrico dentro de dicho límite a las necesidades de cada copropietario. e) Colocar cualquier clase de caños o equipos que alteren de alguna manera la arquitectura de la vivienda f) Desarrollar actividades que produzcan olores o ruidos molestos para el resto de los copropietarios, o que generen algún riesgo de incendio por el uso o almacenamiento de combustibles o material inflamable. g) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del condominio, provocando ruidos, realizando actos malintencionados con el ánimo de generar intranquilidad, actos que afecten la higiene y/o salud del resto de los copropietarios u otras molestias que no les permita el normal desarrollo de sus actividades. En caso de infracción a las prohibiciones antes enumeradas, sin perjuicio de las sanciones que procedan, el administrador podrá con cargo al infractor retirar, borrar, corregir, reponer, o realizar aún sin el consentimiento de éste, situación que existía antes de la infracción. Cada copropietario podrá hacer dentro de su respectiva propiedad las modificaciones que estime conveniente, siempre que éstas no alteren la

estructura de manera de comprometer la sustentación del inmueble, ni alteren o comprometan sus condiciones de estética y seguridad.

ARTICULO QUINTO: Infracción a las normas de uso de las unidades del condominio y otros.- La infracción a lo previsto en el artículo cuarto, será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier otra persona afectada, dentro de tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor. Las multas estarán destinadas a incrementar el Fondo de Reserva.

ARTICULO SEXTO: Del arrendamiento y enajenación de unidades: Cuando se enajenare, arrendase o cediese a cualquier título una unidad del condominio, el propietario deberá ponerlo en conocimiento de la administración. Asimismo, los propietarios de sus respectivas unidades, quedan obligados a establecer expresamente en todo contrato de arrendamiento que celebren, o en cualquier otro por el cual entreguen o permitan el uso y goce de su propiedad, la obligación del arrendatario o usuario a cualquier título que sea, de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario.

ARTICULO SEPTIMO: Bienes de Dominio Común: Son considerados como bienes de dominio común los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. Tienen esta calidad, las áreas verdes, el pasaje de acceso al condominio, los estacionamientos de visitas, juegos infantiles, calles interiores, la sala de basura, el área de conserjería y la franja de terreno indicada en el plano de copropiedad como dominio común los terrenos indicados como franja de dominio común, están compuestos por una

faja de uno metro de ancho, en la cual se ubica subterráneamente una cañería de alcantarillado. En caso de permitirse la construcción de alguna reja sobre la franja de dominio común, ésta deberá ser fácilmente extraíble, en caso de que surja alguna rotura en esta cañería de alcantarillado. Aquellos propietarios que soliciten hacer uso y goce exclusivo del suelo o franja que enfrenta a sus viviendas, éstos deberán ser autorizados por la asamblea de copropietarios, dejándose estipulado que queda expresamente prohibida la construcción de obra alguna sobre esa franja. Para que la asamblea de copropietarios otorgue dicha autorización, deberá previamente verificar que el propietario solicitante tenga sus gastos comunes pagados. En el evento que éste deje de pagar sus gastos comunes, el beneficio del uso y goce otorgado caducará en forma automática.

ARTICULO OCTAVO: Derechos de los copropietarios en los bienes comunes y su participación en los gastos comunes. A) El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común está determinado en el presente Reglamento de Copropiedad, atendiendo para ello al avalúo fiscal de la respectiva unidad en forma separada. La proporción que le corresponde a cada unidad se encuentra determinada en la Declaración de Avalúo Fiscal de Unidades para Ley de Copropiedad Inmobiliaria aprobada por el Servicio de Impuestos Internos, documento que se protocoliza como Anexo uno, junto a este Reglamento bajo el mismo Repertorio y se entiende formar parte integrante de él para todos los efectos legales. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común serán inseparables del dominio exclusivo de su respectiva Unidad y por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la propiedad. B) Las obligaciones por gastos comunes y en particular las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, constitución de fondos por trabajos mayores, fondos de reserva, etcétera, se hará en la proporción fijada en el documento signado como Anexo dos, el cual forma parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales. El hecho de que algún copropietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común, o que la casa correspondiente permanezca desocupada, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase; C) En las votaciones de Asambleas de Copropietarios, cada

propietario tendrá derecho a un solo voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común.

ARTICULO NOVENO: Gastos Comunes Ordinarios y Extraordinarios: Los copropietarios deberán concurrir al pago de los gastos comunes de acuerdo a la proporción del derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, y que se señala en el anexo dos de este Reglamento. Se consideran gastos comunes todos aquellos en que se incurra por la mantención y beneficio del condominio. Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios calificar los gastos que hayan de considerarse comunes. No obstante, sin que la siguiente numeración sea taxativa, tendrán este carácter los siguientes gastos: a) Consumo de energía eléctrica y de agua potable y alcantarillado que demanden los bienes comunes del condominio; b) Gastos de mantención, reparación y reposición y/o reinstalación de bienes comunes; c) Gastos de aseo, administración y vigilancia del condominio; d) Las contribuciones municipales y el costo de servicios de aseo municipal que afecten a los bienes comunes y todos los demás de análoga naturaleza; e) Las remuneraciones del administrador del condominio y los gastos administrativos en que él incurra, debidamente aprobados por la Asamblea. Estos gastos se prorratarán y deberán ser soportados

por los copropietarios en la proporción indicada en el anexo dos de este Reglamento. Se entenderá por gastos comunes extraordinarios; los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.- Queda establecido que los gastos comunes que correspondan a cada uno de los pagados por éstos a contar de la fecha en que la escritura de compraventa del inmueble se inscriba en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o si la vivienda permanece cerrada por cualquier tiempo, dicha circunstancia no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

ARTICULO DÉCIMO: Fecha de Pago y Cobro de Gastos Comunes: Cada copropietario estará obligado a pagar, los gastos comunes, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, podrá suspender o requerir la

suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que por cualquier motivo, no se pudiere efectuar por el administrador el corte del servicio, podrá, previa autorización del Comité solicitar por escrito la suspensión del servicio a las empresas que lo suministren.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley y su reglamento y a los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

ARTICULO UNDÉCIMO: Mérito ejecutivo acta Asamblea para cobro gastos comunes:- La copia del acta de asamblea válidamente celebrada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. El cobro de los gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título uno del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Medidores de luz, agua: Cada vivienda está dotada de su correspondiente medidor de luz, agua y será obligación de cada uno de los propietarios pagar directamente estos consumos a la empresa respectiva. Existe además, un medidor común de agua potable y otro de electricidad, cuyos consumos serán considerados gastos comunes.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Fondos Especiales.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, los propietarios erogarán los dineros necesarios para la formación de los siguientes fondos: a) Fondo de Operación Inicial: Este fondo se formará por una sola vez y por un monto equivalente a una Unidad de Fomento por cada casa y servirá para financiar la puesta en marcha de la administración, contra el cual se girarán los gastos del primer mes de funcionamiento de la misma. b) Fondo Común de Reserva: Este fondo servirá para responder de los pagos a que pudieren quedar obligados los propietarios en razón de gastos por reparaciones de los bienes de dominio común, urgentes o imprevistos, o por otros conceptos consultados en este Reglamento.

El fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la Asamblea de copropietarios y con el producto de las multas e intereses que, en su caso, deban pagar los copropietarios. El porcentaje de este fondo se fija en un tres por ciento de un gasto común mensual. Los recursos de a este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria, la operación de estos fondos estará a cargo del Administrador, quien no podrá efectuar giros con cargo a dicho fondo sin previo acuerdo del Comité de Administración, y con obligación de rendir cuenta a la asamblea ordinaria de copropietarios. e) Fondo de Garantía: Este fondo se formará mediante el aporte que efectúe cada copropietario y su monto será de dos Unidades de Fomento, el cual se usará para cubrir las deudas morosas que tenga el copropietario deudor, y el administrador podrá girar con cargo a él hasta el monto de las obligaciones morosas o insolutas del respectivo propietario. La garantía constituida por el copropietario sólo accederá a sus obligaciones personales y las de su arrendatario en caso de que lo hubiere, por el cual cuando un copropietario transfiera el dominio de su inmueble, le será devuelta su garantía o saldo que correspondiere, una vez que el nuevo adquirente constituya una nueva garantía por el monto dos Unidades de Fomento o por el monto que falte completar para llegar a dicha suma. Los fondos de operación y garantía deberán pagarse antes o en el acto de entrega de la propiedad por parte de la Inmobiliaria o de la administración.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Mantenimiento y reparación de Unidades: Será obligación, y de cargo exclusivo del respectivo propietario, el aseo, la mantenimiento y reparación de su vivienda, así como de las instalaciones, ventanas, puertas, cerrajería, cristales y demás bienes de su exclusivo dominio. De esta manera, deberá reparar a su costa cualquier desperfecto que experimenten los cielos, paredes, pisos, vidrios, cristales, pinturas, empapelados, instalaciones eléctricas, de agua potable y sanitarias, calefacción, etcétera, y demás bienes de su dominio, aun cuando éstos provengan de caso fortuito o fuerza mayor. En cuanto a las instalaciones de agua, luz, alcantarillado y calefacción, será de su cargo la reparación y mantenimiento de lo que quede dentro de su vivienda hasta los empalmes de entrada y salida de la misma. Los dueños, usuarios o arrendatarios deberán mantener los toiles y baños en buenas condiciones de funcionamiento, de manera que no puedan producirse escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar al

inmueble o a los otros copropietarios si no se corrigieren oportunamente tales desperfectos. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación, por partes iguales, entre los respectivos vecinos.

#### Artículo Decimoquinto: Administración del Condominio

Todo lo relacionado con la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea pueden ser ordinarias o extraordinarias.

El Comité de Administración, a través de su Presidente, o en caso de que este no esté disponible, el administrador, deberá convocar a una asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta enviada a la dirección registrada en la oficina de la administración. La convocatoria debe hacerse con una anticipación mínima de cinco días y no puede exceder de quince días. La convocatoria debe incluir la hora, el día y el lugar de la reunión. Si los copropietarios no han registrado su dirección, se asumirá que viven en sus respectivas unidades del condominio. El administrador debe mantener una lista actualizada de los copropietarios, junto con sus respectivas direcciones registradas.

Las sesiones de la asamblea deben celebrarse en el condominio, a menos que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar en la misma comuna, y deben ser presididas por el presidente del Comité de Administración. Todos los copropietarios deben asistir a las asambleas respectivas, personalmente o mediante un apoderado designado por escrito mediante un poder notarial. Si el copropietario no designa un apoderado o, habiéndolo hecho, el apoderado no asiste, se entenderá que el arrendatario o el ocupante a quien el copropietario le haya entregado la tenencia de su unidad acepta asumir la representación, siempre que el contrato respectivo así lo establezca.

Solo los copropietarios que estén al día en el pago de los gastos comunes (conocidos como copropietarios hábiles) pueden optar a cargos de representación de la comunidad y votar en los acuerdos adoptados, a menos que la ley de Copropiedad Inmobiliaria o el reglamento de copropiedad exijan unanimidad. La calidad de copropietario hábil debe acreditarse mediante un certificado emitido por el administrador o su equivalente. Cada copropietario tiene derecho a un solo voto, proporcional a su participación en los bienes de dominio común. El administrador no puede representar a ningún copropietario en la asamblea.



Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas por la ley de Copropiedad Inmobiliaria o el reglamento de copropiedad son obligatorios para todos los copropietarios, incluso si no asistieron a la sesión respectiva y no votaron a favor de la adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. Los acuerdos de la asamblea deben registrarse en un libro de actas numerado y foliado. Las actas deben ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios designados por la asamblea, y quedan bajo la custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Asamblea de Copropietarios Ordinaria. Las sesiones ordinarias se celebrarán al menos una vez al año, en las que la administración deberá presentar un informe documentado sobre su gestión correspondiente a los últimos doce meses. Durante estas reuniones se pueden tratar cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptar los acuerdos correspondientes, excepto los que sean materia de sesiones extraordinarias. La primera convocatoria de la asamblea se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen al menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en la segunda convocatoria, se constituirá con la asistencia de los copropietarios que concurran, y en ambos casos se adoptarán los acuerdos respectivos por mayoría absoluta de los asistentes. Debe mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas entre la primera y la segunda convocatoria de la asamblea.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Asamblea de Copropietarios Extraordinaria.- Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en él, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de asamblea, las siguientes materias:

1. Modificación del reglamento de copropiedad;
2. Cambio de destino de las unidades del condominio;
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios y otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común;
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos;
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio;
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación;
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo;
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración;
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio;
10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad a la ley y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Estas materias, con excepción de las señaladas en el número uno, cuando alteren los derechos del condominio y en los números dos, tres, cuatro, cinco, y seis, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación para celebrar asamblea. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a

escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo y dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta, no podrá renovarse antes de seis meses. A las sesiones de asamblea en las que se adopten

acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete de este artículo, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, al menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen al menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Sin embargo, las asambleas para tratar las materias señaladas en los números uno al siete de este artículo requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen al menos el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las asambleas para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. Deberá mediar un lapso no inferior a cinco ni superior a quince días entre la primera y segunda citación a asamblea.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Comité de Administración. - La asamblea de copropietarios en su primera sesión ordinaria deberá designar un Comité de Administración compuesto por tres personas que tendrán la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el cual no podrá exceder de tres años, sin poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en su defecto, el propio Comité. Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá

también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, así como imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocados o modificados por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. El acta que contenga la nómina de los miembros del Comité de Administración y sus direcciones deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, dejando una copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. Los costos por la formalización o legalización de los documentos

deberán ser pagados por los propietarios a través de los gastos comunes rendidos por la administración.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Del Administrador.- El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias hechas al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.

El nombramiento del administrador deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona facultada para ello, en la misma acta, o si no se expresare por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Serán funciones del administrador las establecidas en el presente reglamento y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como:

1. Cuidar los bienes de dominio común.

2. Efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas.
3. Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
4. Cobrar y recaudar los gastos comunes.
5. Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
6. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
7. Citar a reunión de la asamblea.
8. Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la ley, su reglamento y el presente reglamento.
9. Informar el detalle del gasto común y rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se solicite por la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, el Administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustible con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad. Para ello, deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración. El Comité de Administración tendrá un plazo de diez días hábiles para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronuncia, el administrador procederá a contratar la certificación según lo propuesto en la notificación al Comité de Administración.

Además, el administrador podrá disponer cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, siempre y cuando sea dispuesta por la autoridad competente. El Administrador también estará facultado para suspender el suministro del consumo eléctrico o solicitarlo a la compañía eléctrica respectiva en relación con las unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes. Dicha facultad deberá ser previamente acordada por el comité de administración.

El Administrador durará dos años en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Sin embargo, en caso de existir disconformidad con el desempeño de sus funciones, podrá ser removido en cualquier momento, previo aviso escrito con treinta días corridos de anticipación. Si al vencimiento de su período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado por un nuevo período y así sucesivamente. La remoción del Administrador deberá ser acordada por la Asamblea de Copropietarios o por el Comité de Administración. En la misma reunión en que se designe al Administrador, se fijarán sus remuneraciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Cuenta corriente del Condominio.- El condominio deberá mantener una cuenta corriente o una cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o las personas habilitadas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: De la solución de conflictos vía judicial. Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete, las contiendas entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad;

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo seiscientos cincuenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir Notario como Ministro de Fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo dieciocho de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo treinta y dos de la precitada ley;

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior, y

d) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales. Las resoluciones que se dicten en estas gestiones serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la Ley dieciocho mil doscientos ochenta y siete, precitada.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Mantención o modificación del Reglamento: Una vez enajenadas la totalidad de las viviendas que conforman el condominio, el administrador podrá convocar a una asamblea extraordinaria, la cual se pronunciará respecto a la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** Circulación de vehículos: La circulación de vehículos dentro del condominio queda sometida a la ley del tránsito, tal como si se tratara de vías públicas. La

administración del condominio instalará las señalizaciones que estime convenientes, pero su ausencia o deterioro no hará en ningún caso responsable al condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Contribuciones: Las contribuciones que afecten a las viviendas serán pagadas directamente por cada copropietario. Mientras no se efectúe por las autoridades correspondientes la separación de roles de las viviendas con su avalúo fiscal separado, el pago de las contribuciones fiscales y municipales se considerará gasto común y será prorrateado entre todos los copropietarios en la misma proporción correspondiente a su cuota en el condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Seguridad del Condominio: Todas las unidades del condominio deberán ser aseguradas contra el riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquel, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada. Al pago de lo adeudado por este concepto se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Si se viera comprometida la seguridad o conservación de un condominio, ya sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad y no se encontrara el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo en lo posible acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporándola al libro de actas del Comité de Administración y dejando una copia de ella en el interior de la unidad. En casos calificados, el administrador podrá entrar forzosamente a la unidad, aún en contra de la oposición del propietario, arrendatario u ocupante. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.