

Por escritura pública de fecha 30 de octubre de 2013, guarnecida en el Registro de Instrumentos Públicos de la vigésimo sexta notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno, bajo el repertorio número 12741-2013, Inmobiliaria Recoleta 5200 Limitada, otorgó Reglamento de Copropiedad a Condominio Casas Valle Vespucio Norte, en adelante indistintamente “el reglamento de copropiedad”. El referido reglamento fue inscrito a fojas XXX, número XXX del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

En conformidad del mandato preceptivo del artículo 8 y 100 de la Ley 21.442 publicada en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2022, y en cumplimiento de este imperio, viene en modificarse el reglamento de copropiedad de la manera en que señala el presente anexo.

1. En la cláusula primera:

- A. Sustitúyase la expresión “acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento” por “acogido a la Ley veintitún mil cuatrocientos cuarenta y dos que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”.

2. Sustitúyase la cláusula segunda por la siguiente:

“SEGUNDO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO PRIMERO: Objeto del reglamento de copropiedad.

El presente reglamento de copropiedad regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de todos los copropietarios del condominio y sus normas serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiera una cualquiera de sus unidades, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso y goce o que los ocupe a cualquier título. Además, el presente reglamento de copropiedad regulará las servidumbres que se constituyan con el objeto de dotar de servicios básicos a todas las unidades del condominio, permitir el acceso al condominio de los proveedores de dichos servicios al condominio y permitir el ingreso de los copropietarios al condominio y a las distintas zonas del mismo.

En el silencio del reglamento de copropiedad, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su reglamento.

ARTÍCULO SEGUNDO: Obligatoriedad del reglamento de copropiedad.

Todas las obligaciones, normas y restricciones que impone el reglamento de copropiedad a los copropietarios, se harán extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a las demás personas a quienes los propietarios concedan por cualquier título el uso o goce de su unidad, como también, a todas las personas que por cualquier motivo la ocupen, sea en calidad de arrendatarios, usuarios, visitas, dependientes, proveedores u otros.

Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones pudieren recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa, que, en todo caso, subsistirá.

ARTÍCULO TERCERO: Descripción general del condominio.

Uno. El condominio tiene el carácter de condominio tipo A o condominio de unidades en terreno común, de acuerdo con el literal a) de la letra C del artículo primero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al tratarse de unidades que forman parte de edificaciones con permiso de edificación otorgado emplazadas en un terreno de dominio común.

Las unidades que integran el condominio y los bienes comunes están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo cuarenta y nueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en adelante el “Plano de Copropiedad”, el cual junto al presente reglamento de copropiedad será archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Comentado [1]: Se necesita el número de archivo del plano en el CBR.

TÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD.

ARTÍCULO CUARTO: De las unidades.

Las unidades del condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea de copropietarios, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el inmueble desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha propiedad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes comunes, sin necesidad de una nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado de copropiedad que otorgue la Dirección de Obras Municipales respectiva, procediéndose al archivo definitivo del plano de copropiedad.

Se deja constancia que las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases en los bienes comunes o en las unidades del condominio, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios o del Comité de Administración, y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

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.

ARTÍCULO QUINTO: Reparaciones y modificaciones en las unidades.

Uno. Reparaciones y mantenciones en las unidades de dominio exclusivo.

- i. Manual de Uso y Mantenimiento 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.
- ii. Será obligación, y de cargo exclusivo del respectivo propietario, el aseo, la mantención 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, aún 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 mantención 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 toiletes 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.
- iii. Los propietarios estarán obligados a realizar el corte inmediato del suministro de servicios básicos de sus unidades ante situaciones de emergencia, tales como incendios, sismos u otras catástrofes naturales. En caso de comprobarse que el propietario no realizó de manera oportuna el corte de los suministros señalados será responsable de todos los daños y perjuicios que sufra su unidad, las unidades vecinas y/o los bienes comunes junto con las reparaciones que sean necesarias efectuar.
- iv. Los propietarios no podrán efectuar cambios en las instalaciones interiores de la unidad de su dominio que puedan comprometer la seguridad de los demás copropietarios, de las restantes unidades o del condominio en general, sin autorización expresa del administrador, la que se otorgará una vez que éste verifique que no existen tales riesgos.
- v. Los muros divisorios se reputarán medianeros para todos los efectos legales. Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades.

- vi. Los propietarios de las viviendas, u ocupantes a cualquier título, estarán expresamente obligados a efectuar, a lo menos una vez al año, la revisión, mantención, y reparación de los artefactos que se encuentren instalados en sus unidades, especialmente aquellos indicados en el manual del fabricante o en su silencio, de acuerdo a lo indicado en el Manual de Uso y Mantención de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción.
- vii. Si un copropietario fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en los bienes comunes, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se ejecutaren transcurrido dicho plazo, se procederá conforme a lo que se establece en el literal siguiente.
- viii. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de cero coma ocho Unidades de Fomento, pudiendo elevarse al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la primera multa. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

El administrador 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.

Dos. Modificaciones a las unidades de dominio exclusivo.

Cada propietario podrá hacer dentro de su unidad las modificaciones y agregados interiores que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de estas, siempre que no afecten, de manera alguna, la estructura del inmueble de que se trate o cualquier ducto vertical u horizontal común del condominio, o comprometan las condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización, salubridad o estética del mismo.

En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivas unidades deben someterse, en todo, a las ordenanzas generales y a las autorizaciones y a prohibiciones municipales correspondientes, siendo todas de responsabilidad exclusiva del propietario que corresponda, y deberán ejecutarse de lunes a viernes entre las ocho y las veinte horas y los sábados, entre las nueve y las dieciséis horas.

No se podrá hacer trabajos los domingos y festivos, salvo autorización expresa y por escrito del Comité de Administración.

Tres. Modificaciones en fachadas.

No se podrán hacer variaciones o alteraciones de cualquier índole en la fachada de su vivienda, sin estar éstas autorizadas por el Comité de Administración. Se entiende por

Comentado [2]: Especificar el horario permitido.

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 de Administración.

No se podrá alterar la iluminación exterior original con que se entregue la vivienda.

No se podrá 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.

ARTÍCULO SEXTO: De los bienes comunes.

Uno. Serán bienes de dominio común según lo dispuesto en virtud de la ley 21.442 sobre copropiedad inmobiliaria, los siguientes:

- a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.
- b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.
- c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.

Comentado [3]: Se deben eliminar aquellos que no correspondan, como ascensores, ductos de gas, aire acondicionado, etc.

- d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios.
- e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

En consecuencia, tendrán la calidad de bienes comunes los mencionados anteriormente, y en especial: 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 un 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 obligaciones económicas pagadas. En el evento que éste deje de pagar sus obligaciones económicas, el beneficio del uso y goce otorgado caducará de forma automática.

Dos. Los bienes comunes sirven al condominio en su totalidad, correspondiéndole al Comité de Administración y al administrador ejecutar los actos necesarios para mantenerlos en buen estado, debiendo gestionar las reparaciones que sean necesarias para alcanzare dicho fin.

Los gastos derivados de su administración, mantención, reparación, uso o consumo y extraordinarios serán de cargo de todos los copropietarios del condominio. 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 protocolizado como "Anexo Dos", bajo el Repertorio 12741-2013 de la vigésimo sexta notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno, con fecha 30 de octubre de 2013, la que se entiende formar parte integrante del presente reglamento de copropiedad para todos los efectos legales.

Podrán darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo del Comité de Administración, los bienes de dominio común a que se refiere el número tres del artículo dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; asimismo, dichos bienes podrán enajenarse

cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales.

No obstante lo anterior, el Comité de Administración podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quóruns exigidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo del cuerpo legal citado, solo en favor de los copropietarios colindantes. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva del condominio.

El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán también el fondo común de reserva del condominio. Además, los gastos de mantención que irrogue el bien dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, salvo autorización de las asambleas extraordinarias de copropietarios y el correspondiente permiso por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.

TÍTULO TERCERO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Derechos de los copropietarios.

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 o 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.

Comentado [4]: Se requiere el número de inscripción del plano en el CBR

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 protocolizado como "Anexo Uno", bajo el Repertorio 12741-2013 de la vigésimo sexta notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno, con fecha 30 de octubre de 2013, la que se entiende formar parte integrante del presente reglamento de copropiedad 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 entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la propiedad.

Los derechos de cada copropietario en los bienes comunes son 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 dicha unidad.

Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes comunes. Al respecto, el propietario no podrá enajenar, testar, arrendar, conceder el goce, dar en uso o ceder los derechos sobre los inmuebles o transigir respecto de su unidad, independientemente del derecho sobre los bienes comunes, ni viceversa, incluso contando con el consentimiento de los otros copropietarios.

Sin perjuicio de lo anterior, todos los propietarios, arrendatarios y/u ocupantes a cualquier título de aquellas unidades del condominio que sean atravesadas por algún tipo de instalación, ducto, tubería o que colinden con cualquier tipo de ducto común, estarán obligados a permitir el tendido y/o instalación de dichos ductos y/o tuberías y a permitir el acceso a dichas instalaciones a quienes estén a cargo de su aseo, cuidado, mantención y/o reparación.

Los copropietarios, arrendatarios y/u ocupantes a cualquier título, podrán utilizar los bienes comunes, observando plenamente las normas de la Ley número veinte mil seiscientos nueve que establece medidas contra la discriminación, de acuerdo con su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

ARTÍCULO OCTAVO: Obligaciones de los copropietarios.

Uno. Queda terminantemente prohibido destinar la unidad, en todo o en parte, a otros usos que no sean los propios a la naturaleza de estas unidades.

Cada propietario deberá hacer uso de su unidad en forma ordenada y tranquila, según su destino, y no podrá hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente reglamento de copropiedad, o en silencio de éste, a aquellos a que el condominio esté destinado según el plano de copropiedad y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

Asimismo, en ningún caso, la destinación de la unidad o el uso de los bienes comunes podrán dañar la estética o comodidad del condominio, ni podrá significar para los demás copropietarios y ocupantes molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones.

Dos. Las construcciones en los bienes comunes, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento, el cambio de su destino y su cuidado o mantenimiento se sujetarán a lo que determine el Comité de Administración.

Tres. Todo copropietario deberá incorporarse en el Registro de Copropietarios a que se refiere el artículo nueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y estará obligado a asistir a las sesiones de asamblea respectivas, sea personalmente o representado por medio de poder notarial.

Comentado [5]: Revisar cuál es el destino de las unidades.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre el Comité de Administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el Registro de Copropietarios, además de toda otra información requerida según el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a cualquier título a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al Comité de Administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que no otorga dicha facultad.

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de asambleas que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, **por medio de poder notarial**.

Cuatro. Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas que se deriven de los bienes comunes y a todas las obligaciones económicas que el presente reglamento de copropiedad señale, en proporción al metraje de su unidad, según se detalla en la Declaración de Avalúo Fiscal de Unidades para Ley de Copropiedad Inmobiliaria aprobada por el Servicio de Impuestos Internos, documento protocolizado como “Anexo Dos”, bajo el Repertorio 12741-2013 de la vigésimo sexta notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno, con fecha 30 de octubre de 2013, la que se entiende formar parte integrante del presente reglamento de copropiedad 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 entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la propiedad.

Deberán pagar las citadas obligaciones económicas dentro de los **cinco** primeros días corridos y siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro. Este deber seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición.

Comentado [6]: Indicar plazo de pago de las obligaciones económicas.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las obligaciones económicas referidas a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la misma, en proporción a los derechos de dominio que cada uno de los comuneros tenga sobre la unidad en particular.

El propietario que transfiera el dominio de una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas a las que está obligado. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

Cinco. Las vías interiores del condominio destinadas a la circulación vehicular corresponderán a zonas de tránsito calmado, cuya velocidad máxima de circulación será de treinta kilómetros por hora. La administración del condominio instalará las señalizaciones

Comentado [7]: Indicar velocidad máxima permitida.

que estime convenientes, pero su ausencia o deterioro no hará en ningún caso responsable al Condominio.

Seis. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.

Siete. La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia del reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.

Ocho. 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 NOVENO: Prohibiciones de los ocupantes.

Uno. Queda estrictamente prohibido a los copropietarios, visitas y a los ocupantes a cualquier título, las siguientes infracciones, las cuales se calificarán como gravísimas, graves, moderadas o leves según el siguiente detalle:

a) Son infracciones gravísimas:

- i. Atentar en cualquier forma contra la moralidad y las buenas costumbres, lo que en ningún caso podrá originar discriminaciones arbitrarias de cualquier tipo, basándose en las reglas de la sana crítica.
- ii. Los copropietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título de las unidades, deberán ser extremadamente respetuosos en su trato con el personal que labora en la comunidad, personal de administración y miembros del Comité de Administración. Por tanto, se prohíbe cualquier tipo de hostigamiento, amenazas o agresiones físicas, escritas o verbales contra estos o contra quienes trabajan como dependientes, independientes o subcontratados por la comunidad. Cualquier reclamo que los residentes o copropietarios tengan contra alguno de estos deberá ser canalizada por los medios que determine el Comité de Administración.
- iii. Construir balcones o ventilaciones, ensanchar, modificar o ampliar los existentes o en las fachadas de la vivienda.
- iv. Hacer variaciones de cualquier índole en la estructura de su vivienda, sin autorización previa de los otros copropietarios, y de la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba.

- v. Efectuar alteraciones a las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad y seguridad de su unidad, sin aprobación expresa del Comité de Administración.
 - vi. Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.
 - vii. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de seis meses.
- b) Son infracciones graves:
- i. Destinar las viviendas al funcionamiento de talleres, fábricas, clínicas u hospitales en los cuales se realicen intervenciones quirúrgicas, sanatorios, cantinas, arrendamientos por hora, moteles, clubes o centros de diversión, microempresas familiares y/o microempresas comerciales, y para todo cualquier otra actividad que se encuentre prohibida por ley realizar en unidades con destino habitacional.
 - ii. El arrendamiento de estacionamientos de las viviendas a personas naturales o jurídicas que no fueren residentes u ocupantes del mismo condominio.
 - iii. Colocar bajadas de cables de antena de radio, televisión u otros, por cualquiera de las fachadas de las viviendas.
 - iv. Acceder a los recintos cuyo acceso se encuentre restringido, de acuerdo a lo que se establezca por el Comité de Administración.
 - v. **Alterar la iluminación exterior original con que se entregue la vivienda.**
 - vi. Causar molestias a los copropietarios u ocasionar daños en los bienes comunes con motivo de la mudanza de o a una unidad. Las mudanzas deberán llevarse a cabo en la forma y horario que oportunamente indique el Comité de Administración.
 - vii. Reincidir en la comisión de alguna infracción moderada dentro de un período de seis meses.
- c) Son infracciones moderadas:
- i. Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del condominio, provocando ruidos y otras molestias similares en horarios no permitidos, según establezca el Comité de Administración.
 - ii. Tener depositadas, aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectadas, malolientes, radiactivas, inflamables, tóxicas o explosivas.

- iii. Hacer uso de los bienes comunes de manera contraria a los reglamentos de uso que establezca el Comité de Administración. Sin perjuicio de lo que se establezca en ese reglamento, se deja constancia que los propietarios de cada unidad serán responsables de sus propios actos y de los actos de sus invitados y familiares, eximiendo de responsabilidad al condominio, al Comité de Administración y/o a la administración por cualquier accidente y/o hechos de los cuales se puedan derivar perjuicios para las personas mencionadas.
- iv. Hacer uso de los bienes comunes fuera de los horarios que determine el Comité de Administración. El propietario que utilice un bien común será responsable de su limpieza, uso y cuidado, razón por la cual, al momento de solicitar su uso, deberá dejar una garantía a nombre de la comunidad por la cantidad que determine el Comité de Administración. En el intertanto de la determinación de la cuantía de garantía, ésta ascenderá a la suma única de una Unidad de Fomento. El uso de los bienes comunes por parte de los copropietarios se sujetará a las normas que al efecto dicte el Comité de Administración. El propietario que utilice los señalados bienes, será responsable por los daños que sufran estos, mientras los esté utilizando, ya sea que provengan de sus propios actos, de los de sus invitados, familiares y/o de terceros de cuyos actos sea responsable. En el caso de que las reparaciones excedan la garantía, la diferencia será cobrada al propietario responsable juntamente con los gastos comunes del mes respectivo y en una sola cuota, sin perjuicio del cobro de las multas que sean procedentes de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento de copropiedad.
- v. Colocar lonas, materiales plásticos u otros elementos en fachadas y muros exteriores, cambiar el color de la pintura de las fachadas, colocar rejas o persianas de cualquier tipo en las terrazas y/o ventanas o cualquier alteración o modificación que afecte la arquitectura de la vivienda o su aspecto exterior, sin el consentimiento previo de los arquitectos del condominio o, en su defecto, del arquitecto que designe el Comité de Administración.
- vi. Colocar o pintar letreros o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en las fachadas, ventanas y muros exteriores de la vivienda, salvo los que los propietarios coloquen o pinten para ofrecer en arriendo o venta los departamentos, debiendo en todo caso ser discretos y no perturbar en demasía el aspecto exterior.
- vii. Emplear detergentes que puedan causar daño al desaguar por el alcantarillado. Los daños que se produzcan por el uso de éstos deberán pagarse por el causante.
- viii. Infringir alguna norma de tenencia de animales de acuerdo con el punto Dos del presente artículo.

Comentado [8]: Existen bienes comunes susceptibles a arriendo o reserva?

Comentado [9]: Válido solo para edificios.

Comentado [10]: Válido solo para edificios.

- ix. Alterar el paisajismo de los jardines comunes, estando sólo permitida la intervención de los jardineros contratados por la administración para la mantención y cuidado de la totalidad de los jardines, áreas verdes, patios y espacios comunes del condominio.
- x. La instalación de cualquier clase de reja y/o cierre en las puertas de acceso a las viviendas y alterar o modificar las puertas de acceso.
- xi. Transitar a una velocidad superior a treinta kilómetros por hora.
- xii. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de seis meses.

Comentado [11]: Revisar velocidad máxima permitida.

d) Son infracciones leves:

- i. Hacer funcionar equipos de radio, televisión, dispositivos electrónicos o instrumentos musicales en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora.
- ii. El uso por parte de los propietarios o residentes del condominio de los estacionamientos de visita, así como la autorización a terceros que no son visitas del condominio para usar estos estacionamientos.

Comentado [12]: Hay estacionamientos de visita?

iii. Los estacionamientos solo podrán destinarse a estacionar o guardar automóviles o vehículos a motor similares, respetando siempre las dimensiones y límites del citado estacionamiento. Sin perjuicio de lo anterior, no podrán ser destinados los estacionamientos para fines distintos a los señalados, quedando en consecuencia expresamente prohibido dejar en ellos otros bienes muebles de cualquier clase o naturaleza, tales como cajas, embalajes, neumáticos, materiales de construcción, desechos, basuras, escombros, o bicicletas.

Asimismo, está expresamente prohibido efectuar cualquier clase de construcción sobre los estacionamientos, sean cobertizos, bodegas o bien destinar parte de su espacio a tales fines, u otros diferentes al destino de estos según lo señalado precedentemente.

Está expresamente prohibido por sí o a través de dependientes o terceros reparar y/o lavar los vehículos propios o ajenos en los estacionamientos.

Comentado [13]: ¿Se prohíbe?

- iv. Estacionar vehículos en lugares distintos a los demarcados como tales. Los propietarios serán responsables de hacer respetar esta regla a sus familiares, cohabitantes, visitas, arrendatarios y a todo tercero de cuyos actos sea responsable de conformidad a la ley. También queda prohibido estacionar carros de arrastre, casas rodantes, bicicletas u otros vehículos, scooters, bultos o cajones, en los estacionamientos de visitas y/o espacios de circulación, quedando autorizada la administración y los miembros del

Comité de Administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores.

- v. Colgar ropas en las ventanas o terrazas.
- vi. Con el objeto de uniformar la estética del condominio, sólo se instalarán en todas las ventanas de las viviendas, cortinas de rollo color blanco o crudo o cortinas con forro exterior de color blanco, quedando prohibido el uso de otros colores.
- vii. Ocupar con muebles u otros objetos las vías de circulación, molestar el libre paso, circulación o acceso a ellos, o usar los bienes y espacios comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios.
- viii. Realizar cualquier tipo de actividad que provoque olores fuertes y/o molestos, perceptibles en los espacios comunes.
- ix. No entregar oportunamente la información señalada en el reglamento de la ley para el Registro de Copropietarios del condominio, cada vez varíen las circunstancias, de manera anual o a solicitud del administrador.
- x. Está prohibida la inasistencia, ya sea de manera personal o mediante un representante, a las asambleas de copropietarios del condominio sin una justificación válida enviada con anterioridad a la celebración de la asamblea.
- xi. Cualquier otra infracción a las normas contenidas en el presente reglamento de copropiedad, no regulada en el presente artículo, siempre y cuando no se especifique otra sanción en su mención.

Comentado [14]: Indicar tipo de elementos permitidos para la homogeneidad del condominio.

Dos. La tenencia de mascotas se regulará por las siguientes normas:

- i. **Sobre tipos de mascotas permitidos en el condominio:** La comunidad es un conjunto habitacional residencial, por lo que, toda mascota debe guardar relación con las condiciones propias de un condominio residencial. En consecuencia, no se autorizará la tenencia de especímenes que tengan restricciones sanitarias o estén prohibidas por ley. La ocurrencia de actos de violencia o agresión con participación de mascotas facultará al Comité de Administración para imponer las multas respectivas y denunciar al tribunal competente.
- ii. **Sobre los cuidados y obligaciones:** Los residentes responsables de una mascota deberán adoptar todos los cuidados necesarios para garantizar el bienestar del animal y evitar la generación de ruidos, olores u otros efectos que pudiesen perjudicar a los demás residentes del condominio. En este sentido será obligatorio:
 - a. Mantener a los animales con todas las vacunas y tratamientos necesarios para su normal desarrollo.

- b. Alimentar y cuidar a las mascotas diariamente, quedando prohibido el abandono de animales tanto al interior de las unidades como así también en las áreas comunes.
 - c. Se debe pasear a las mascotas con un arnés en todo momento, estando prohibido el tránsito de cualquier tipo de mascotas en áreas comunes si su dueño no las sujeta con dicho elemento.
 - d. Recoger todas las fecas de su mascota inmediatamente y desecharlas en los botes de basura envueltas en papel o bolsa.
 - e. Diluir la orina de su mascota inmediatamente con solución acuosa que neutralice el olor y sea inocua al ambiente (por ejemplo, agua con vinagre blanco en partes iguales).
 - f. Evitar la formación de peleas entre mascotas.
 - g. Todas las mascotas o animales de compañía de la especie canina y felina deberán portar otros medios de identificación visibles al momento de circular fuera de su domicilio, residencia o lugar destinado para su cuidado, los que deberán indicar el nombre del animal, número de microchip y el número telefónico de contacto de su dueño o poseedor.
 - h. Se permite el tránsito de especímenes caninos potencialmente peligrosos por los espacios comunes única y exclusivamente con el fin de ingresar o salir del condominio hasta o desde la unidad, siempre y cuando se traslade con un bozal y arnés.
- iii. **Sobre el cumplimiento de la normativa legal:** El responsable de una mascota debe cumplir adicionalmente la normativa legal vigente relativa a la tenencia responsable de mascotas, Ley 21.020 (o aquella que la reemplace), su reglamento, ordenanzas municipales y demás disposiciones legales, pudiendo solicitarse la acreditación del cumplimiento de dichas disposiciones, y su incumplimiento facultará al Comité de Administración para aplicar las respectivas multas y denunciar a la autoridad respectiva.

Tres. En caso alguno el reglamento de copropiedad y/o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.

Asimismo, no podrán existir normas que impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de los ocupantes del condominio, sean estos permanentes o transitorios.

Cuatro. Sobre el incumplimiento del presente reglamento: Toda infracción al presente reglamento, al reglamento de copropiedad, o a la legislación vigente sobre tenencia responsable de mascotas facultará al Comité de Administración a aplicar una o más multas, cada una de las cuales podrá ser de hasta 10 Unidades de Fomento, las que podrán ser aplicadas de oficio o previa denuncia de cualquier persona, las que estarán determinadas según su gravedad:

- a) Infracciones gravísimas: Podrán ser sancionadas con multas de siete a diez Unidades de Fomento.
- b) Infracciones graves: Podrán ser sancionadas con multas de cuatro a siete Unidades de Fomento.
- c) Infracciones moderadas: Podrán ser sancionadas con multas de una a cuatro Unidades de Fomento.
- d) Infracciones leves: Podrán ser sancionadas con multas de cero coma cinco a una Unidad de Fomento.

Para notificar de la infracción al reglamento de copropiedad y su respectiva sanción, se deberá enviar la respectiva comunicación a la unidad infractora a la dirección del copropietario o al respectivo correo electrónico registrado en la administración.

Para la aplicación de las sanciones indicadas en los incisos anteriores, no será necesario enviar una notificación previa de manera verbal o escrita al infractor, el que no podrá además indicar desconocimiento de las normas establecidas en el reglamento de copropiedad por parte de ninguno de los usuarios de la unidad.

Para todos los efectos, las multas serán consideradas como obligaciones económicas.

El Comité de Administración podrá introducir modificaciones al presente reglamento para adecuarlo a las necesidades del condominio y a las contingencias que se generen con su puesta en marcha.

ARTÍCULO DÉCIMO: Limitaciones al contrato de arrendamiento.

Los propietarios no podrán arrendar o conceder el uso o goce a cualquier título, de su respectiva unidad, en forma que se contravengan las obligaciones y prohibiciones establecidas en el reglamento de copropiedad. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios y ocupantes a cualquier título.

Los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, o en cualquier otro contrato que conceda el uso y/o goce de su unidad a cualquier título, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del reglamento de copropiedad, los que regirán para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la obligación del arrendatario, ocupante o usuario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente reglamento de copropiedad.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Sanción al arrendatario a incumplidor.

Las infracciones legales y/o contra el reglamento de copropiedad que cometa el arrendatario o usuario de la unidad bajo cualquier título, en forma grave, gravísima y/o reiterada, facultará al Comité de Administración para exigir al propietario de dicha unidad que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo.

Los copropietarios deberán incorporar en sus contratos de arrendamiento cláusulas que les permitan poner término de inmediato a los respectivos contratos por el incumplimiento grave y/o reiterado a las normas de los citados reglamentos. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará al derecho del Comité de Administración para exigir el término del respectivo contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Responsabilidad por uso de los bienes comunes.

Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes de las unidades y las personas que visiten el condominio, ocuparán en general, todos los bienes comunes, bajo exclusiva responsabilidad del propietario de la unidad, no teniendo los demás copropietarios ni los órganos de administración responsabilidad alguna en caso de accidente.

El propietario de la unidad será el responsable final del pago de cualquier daño, involuntario o intencional, que él o un ocupante de su vivienda, a cualquier título, produzca en todas las zonas y bienes comunes del condominio, con motivo de mudanzas o de objetos que transporten, o del propio uso y goce de dichos bienes o zonas comunes. Dicho costo de reparación será asumido por la administración del condominio y cobrado individualmente en la colilla de obligaciones económicas de la unidad que ocasionó el daño, sin perjuicio de las multas que le pudieren recaer según lo indicado en este reglamento de copropiedad.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Órganos de administración.

Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos:

- i. Asambleas de copropietarios.
- ii. Comité de Administración
- iii. Administrador.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: De las asambleas de copropietarios.

Las asambleas de copropietarios se encuentran facultadas para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes del condominio. La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones que podrán ser ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas, señaladas en el artículo décimo noveno de este reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: De las sesiones ordinarias y sus materias.

Las sesiones ordinarias de las asambleas de copropietarios se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberán hacer entrega de

una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados.

El Comité de Administración someterá a votación de la asamblea de copropietarios la aprobación del balance presentado y en caso de observaciones por parte de los copropietarios, el administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el Comité de Administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al artículo décimo noveno de este reglamento.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso primero del artículo catorce de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del Comité de Administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.

Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador, y tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

En las sesiones ordinarias podrán tratarse las materias señaladas en la ley y, sin que la enumeración sea taxativa, las siguientes:

- i. Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado;
- ii. Designación, reelección o renuncia de los miembros del Comité de Administración;
- iii. Designación o remoción del administrador;
- iv. Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos;
- v. Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar; y
- vi. Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Quórum de constitución de la sesión ordinaria y de adopción de acuerdos.

Las asambleas de copropietarios ordinarias se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen, al menos, el treinta y tres por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose los acuerdos por la mayoría absoluta de los asistentes.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: De las sesiones extraordinarias y sus materias.

Uno. Asambleas extraordinarias de mayoría absoluta. Las sesiones extraordinarias de mayoría absoluta de las asambleas de copropietarios 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 diez por ciento de los derechos en el condominio, y se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio, adoptándose los acuerdos por la mayoría absoluta de derechos del condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las materias que se indican a continuación sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de mayoría absoluta:

- a. Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a la reconstrucción o demolición del condominio o la petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
- b. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
- c. Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de los gastos derivados de los bienes comunes del condominio.
- d. Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
- e. Programas de autofinanciamiento del condominio, según corresponda, y asociaciones con terceros para estos efectos.
- f. Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.
- g. Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.
- h. Alteraciones a los bienes comunes.

Dos. Asambleas extraordinarias de mayoría reforzada. Las sesiones extraordinarias de mayoría reforzada de las asambleas de copropietarios 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 diez por ciento de los derechos en el condominio y se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen, al menos, el sesenta y seis por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose los acuerdos por la mayoría reforzada de derechos equivalente al sesenta y seis por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidas en la citación.

Las materias que se indican a continuación sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de mayoría reforzada:

- a. Modificación del reglamento de copropiedad, en materias relativas a la reconstrucción o demolición del condominio.
- b. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
- c. Delegación de facultades al Comité de Administración, respecto a:
 - i. Gastos a inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios derivados de los bienes comunes.
 - ii. Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
 - iii. Programas de autofinanciamiento del condominio, y asociaciones con terceros para estos efectos
- d. Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de los bienes comunes del condominio, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- e. Reconstrucción o demolición del condominio.
- f. Cambio de destino de las unidades del condominio.
- g. Obras de ampliaciones del condominio, ampliaciones o alteraciones de sus unidades.
- h. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
- i. Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
- j. Retribución a los miembros del Comité de Administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.
- k. Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Citación y lugar de las asambleas de copropietarios.

Uno. El Comité de Administración, a través de su presidente, si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes del condominio, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el Registro de Copropietarios. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días a la fecha de celebración de la asamblea de copropietarios, y que no exceda de quince días. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio.

El administrador deberá mantener actualizado el Registro de Copropietarios del condominio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales.

Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá concurrir al juez de policía local competente conforme a lo previsto en el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Las sesiones de la asamblea serán presenciales, telemáticas y/o mixtas, según se señale en la respectiva citación.

Las sesiones de las asambleas de copropietarios serán presididas por el presidente del Comité de Administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea.

Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que las asambleas de copropietarios o bien el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.

Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el primer administrador o por el copropietario asistente que designe la asamblea de copropietarios mediante sorteo.

Dos. Se podrá acordar la participación en las asambleas de manera telemática, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán cumplir los siguientes requisitos y condiciones para una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria:

- i. Cada copropietario y/o residente participante deberá estar registrado en el Registro de Copropietarios a que se refiere la ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, aportando obligatoriamente un correo electrónico válido y vigente para la comunicación con el condominio.
- ii. Tanto las sesiones informativas como las asambleas serán fijadas, citadas y celebradas de manera legal, y participando de manera remota las personas que así lo quieran, a través de plataforma Zoom, Google Meet, Teams o similares de acuerdo a la disponibilidad de plataformas, lo cual será informado oportunamente por el Comité de Administración y/o el administrador de la comunidad.

- iii. El Comité de Administración y/o el administrador deberán enviar el link o enlace a la sesión de manera previa, conjuntamente con la citación a asamblea, enviando la misma a las direcciones de correo electrónico registrada en el Registro de Copropietarios de la comunidad. Será responsabilidad y obligación del respectivo copropietario, arrendatario y/u ocupante aportar oportunamente un correo electrónico vigente.
- iv. Comenzada la sesión, deberán los participantes conectarse a la hora de citación, manejando la plataforma el miembro del Comité de Administración que se designe y/o el administrador del condominio, aceptando a todos los participantes. Aceptado un participante, deberá el mismo identificarse a través de nombre completo, número de cédula, calidad en la que comparece y jurando o prometiendo que está al día en sus obligaciones económicas y que, a más de aquello, puede participar válidamente en la respectiva reunión o asamblea.
- v. El miembro designado del Comité de Administración o el administrador, deberá grabar la sesión respectiva, de lo que dejará respaldo electrónico para efectos también del acta de asamblea que se deba reducir.
- vi. Finalizada la sesión, se cerrará la plataforma y se guardará la grabación de la misma.

Los demás requisitos que se fijen por el reglamento de la ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos se entenderán incorporados a este artículo, siendo complementarias, y primando éstas por sobre las disposiciones de este artículo en caso de alguna controversia o antinomia.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: De las consultas por escrito.

Las materias indicadas en los artículos precedentes también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consultas por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución.

Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al Comité de Administración.

En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de las asambleas de copropietarios, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes

participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

A las sesiones de asamblea a que se refiere el numeral dos y la letra a. del numeral uno, ambos del artículo décimo séptimo precedente, deberán reducirse a escritura pública.

El Comité de Administración podrá enviar los antecedentes y realizar la sesión informativa de manera presencial, virtual o mixta, de la misma forma que para las asambleas de copropietarios, pudiendo incluso realizarse la votación de manera remota, debiendo emplear un sistema digital que garantice la identidad de los propietarios y que resguarde que éstos puedan votar sólo una vez.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Copropietarios hábiles para votar.

Se consideran copropietarios hábiles aquellos que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio. Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten.

Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en las asambleas de copropietarios.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en el reglamento de copropiedad y/o en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria obligan a todos los copropietarios del condominio, según sea el caso, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción.

Las asambleas de copropietarios representan legalmente a todos los copropietarios del condominio y están facultadas para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del Comité de Administración, o quienes las asambleas de copropietarios designen, deberán levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.

Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, en formato físico o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios que las asambleas de copropietarios designen, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden

los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho comité, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos.

A las sesiones de las asambleas extraordinarias de copropietarios de mayoría reforzada y a aquellas en que se trate de la modificación del reglamento de copropiedad del condominio, deberá asistir un notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Dictación de normas sobre administración y funcionamiento interno del condominio.

Corresponderá al Comité de Administración la facultad de dictar normas sobre administración y funcionamiento interno del condominio, dentro de las cuales se podrá regular y acotar el uso de los espacios comunes de éstos, así como eventuales multas respecto a las conductas que son necesarias para una adecuada convivencia e incluso limitar el número de invitados de los copropietarios con derecho a acceder a los bienes y espacios comunes, según corresponda. Lo anterior, sin perjuicio de las regulaciones que se dicten por parte de las asambleas de copropietarios.

El Comité de Administración deberá reglamentar el uso de los bienes comunes del condominio que requieran ser regulados especialmente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Del Comité de Administración.

La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres, y con un máximo de cinco. Con todo, no será necesaria la designación del Comité de Administración si el número de copropietarios fuere inferior a tres.

Comentado [15]: Se establece máximo de 5 (RC original indica solo 3)

Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsables conforme al artículo dos mil doscientos ochenta y ocho del Código Civil.

El Comité de Administración tendrán la representación de la asamblea de copropietarios con todas sus facultades, excepto en aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ellas.

El Comité de Administración deberá ejecutar los acuerdos que se adopten en las asambleas de copropietarios respecto de los bienes comunes, teniendo la potestad de acordar la forma en que dichos acuerdos se ejecutarán, debiendo siempre intentar conciliar de la mejor manera lo que hayan decidido las asambleas de copropietarios.

El Comité de Administración durarán en sus funciones el período que les fijen las asambleas de copropietarios, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designen las asambleas de copropietarios o, en

subsidio, los propios miembros del Comité de Administración. En caso de omisión, se entenderá que el Comité de Administración durará tres años en sus funciones.

Comentado [16]: Indicar plazo del Comité por defecto.

Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- a. Las personas naturales que sean propietarias de unidades del condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario.
- b. Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del Comité de Administración o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador, o su presidente saliente deberán designarlos por sorteo.

Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso de que fueren designados por sorteo.

El Comité de Administración estará a cargo de la administración, mantención y/o reparación de los bienes comunes, para lo cual podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la ley y del presente reglamento. Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.

El Comité de Administración deberá reunirse siempre que la necesidad del condominio lo requiera y al menos una vez al mes. Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

El presidente del Comité de Administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo nueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Asimismo, mantendrán a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que tanto el administrador como el Comité de Administración puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo.

Concluido su mandato, el presidente del Comité de Administración deberán hacer entrega de los documentos antes señalados a quienes los sucedan en el cargo. La infracción a estas

obligaciones será sancionada con multa de cero coma ocho Unidades de Fomento, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.

Las solicitudes efectuadas al administrador y al Comité de Administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Del administrador.

El condominio será administrado por la persona natural o jurídica designadas por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo nueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o por quienes designen posteriormente las asambleas de copropietarios o el Comité de Administración como administrador.

Comentado [17]: Consultar facultad del Comité para contratar administrador.

Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo con las disposiciones la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de su reglamento y del presente reglamento de copropiedad, sino también según las instrucciones que les impartan las asambleas de copropietarios o el Comité de Administración.

En caso de ausencia del administrador, actuarán como tal el presidente del Comité de Administración. La designación de los primeros administradores por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por las asambleas de copropietarios o el Comité de Administración deberán constar en la respectiva acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Deberán mantenerse en el archivo de documentos del condominio las copias autorizadas de estas escrituras públicas.

Comentado [18]: Consultar facultad del Comité para contratar administrador.

El administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones durante dos años y mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma o del Comité de Administración con aviso escrito y previo de 30 días.

Comentado [19]: Consultar facultad del Comité para remover administrador.

La remuneración u honorarios del administrador deberá fijarse por el Comité de Administración, y deberán mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

En todo lo que no contradiga a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el reglamento de la ley y al reglamento de copropiedad, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.

Serán funciones del administrador:

1. Cuidar los bienes comunes del condominio. Al respecto, deberá presentar en las asambleas de copropietarios los certificados que acrediten encontrarse al día las

mantenciones de los dichos bienes y las actas que indiquen las reparaciones a realizar, en caso de existir.

2. Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran de la comunidad o de las unidades que forman parte del condominio, entre otras, las de gas.
3. Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de las asambleas de copropietarios, sin perjuicio de su posterior ratificación.
4. Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria e informar al Comité de Administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.
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 del condominio, con las facultades del inciso primero y segundo 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 las sesiones de las asambleas de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.
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 de Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y el reglamento de copropiedad.
9. Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del Comité de Administración, el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, habida consideración de las limitaciones establecidas en el artículo treinta y seis de la Ley de Copropiedad inmobiliaria.
10. Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

Comentado [20]: Revisar servicios susceptibles de corte.

11. Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador, a la composición del Comité de Administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley número diecinueve mil seiscientos veintiocho, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones instalaciones de gas, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.
12. Contratar los seguros a que se refiere el artículo cuarenta y tres de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, previo acuerdo del Comité de Administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.
13. Las que se establezcan en el presente reglamento y en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
14. Las que las asambleas de copropietarios les concedan.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, 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 por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad o de las unidades que forman parte del condominio, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración.

Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso al Comité de Administración, cualquier revisión relativa al gas en las unidades del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, ante el Comité de Administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración. Deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.

Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de las asambleas de copropietarios o de las reuniones del Comité de Administración en que deba rendirse la cuenta mensual.

Comentado [21]: Revisar si corresponde a certificaciones de gas.

El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio o por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.

El presupuesto será remitido por el administrador al Comité de Administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos treinta días de antelación al inicio del período de doce meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el Comité de Administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.

Corresponderá al Comité de Administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

Con todo, lo señalado en este artículo se refiere a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado periodo y/o programar la utilización de recursos disponibles. Lo anterior no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratado y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Celebración de actos y contratos.

El administrador del condominio tiene el deber y la potestad de comparecer en representación del condominio en la celebración de los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de las funciones y deberes del Comité de Administración.

Para estos efectos, los copropietarios confieren al administrador del condominio mandato para representar al condominio y al Comité de Administración ante todo tipo de organismos públicos y/o privados, a modo de ejemplo, Municipalidades, Conservador de Bienes Raíces, Tesorería General de la República, Servicio de Impuestos Internos, bancos e instituciones financieras, pudiendo para estos efectos suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados.

El administrador del condominio podrá celebrar toda clase de contratos, sean nominados o no, pudiendo para estos efectos fijar todo tipo de cláusulas, sean de la esencia, de la naturaleza o meramente accidentales, pudiendo ejecutar todos y cada uno de los actos o contratos que sean necesarios para llevar a cabo las gestiones señaladas. Podrán también fijar precios, intereses, rentas, honorarios, remuneraciones, reajustes, indemnizaciones, plazos, condiciones, deberes, atribuciones, épocas y formas de pago; aceptar toda clase de cauciones, reales o personales y toda clase de garantías en beneficio del condominio, fijar multas a favor de ellos; ejercitar y renunciar a sus acciones, como las de nulidad, rescisión, resolución, evicción, entre otras, y aceptar la renuncia de derechos y acciones, rescindir, resolver, resciliar y dejar sin efecto, poner término o solicitar la terminación de los contratos, exigir rendiciones de cuentas, aprobarlas y objetarlas.

El administrador del condominio estará también facultado para celebrar contratos de trabajos, colectivos e individuales, contratar y despedir obreros o empleados; y suscribir contratos con proveedores y contratar servicios profesiones y/o técnicos.

TÍTULO QUINTO: DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Definiciones.

Uno. Las obligaciones económicas corresponden a todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros, cobros individuales u otros.

Los gastos comunes se clasificarán en:

- i. gastos comunes ordinarios; y
- ii. gastos comunes extraordinarios.

Dos. Gastos comunes ordinarios. Se tendrán por tales los siguientes:

- a) **De administración:** los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan.
- b) **De mantención:** los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos.
- c) **De reparación:** los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

- d) **De uso o consumo:** los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.

Tres. Gastos comunes extraordinarios. Se tendrán por tales los siguientes todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Cuatro. Fondo común de reserva. Corresponde al fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere.

Cinco. Fondo operacional inicial. Corresponde al monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Del cobro de las obligaciones económicas.

Uno. Cada copropietario deberá contribuir a las obligaciones económicas que le correspondan, en 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 protocolizado como “Anexo Dos”, bajo el Repertorio 12741-2013 de la vigésimo sexta notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno, con fecha 30 de octubre de 2013, la que se entiende formar parte integrante del presente reglamento de copropiedad para todos los efectos legales.

Dos. La determinación del monto al que estará obligado cada uno de los copropietarios del condominio será función del administrador, debiendo éste recopilar la totalidad de los gastos ordinarios y extraordinarios mensualmente y prorratar el cobro de los mismos en la proporción ya indicada, incluyendo toda otra obligación económica adeudada por los copropietarios.

Se entenderá que a cada uno de los copropietarios les corresponderá contribuir, en las proporciones indicadas en el párrafo precedente, en el pago de las siguientes obligaciones económicas.

Sin perjuicio de lo anterior, el administrador junto con el Comité de Administración podrá definir la naturaleza de los gastos comunes no detallados en el presente reglamento de copropiedad.

En cada aviso de cobro se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio.

Las obligaciones de cada propietario de una unidad por concepto de gastos comunes siguen siempre el dominio de la unidad incluso respecto de aquellos gastos devengados con anterioridad a su adquisición.

El hecho de que una unidad permanezca desocupada, cualquiera sea el tiempo que dure la desocupación, no exime al propietario correspondiente de la obligación de concurrir a los gastos comunes, expensas y pago de perjuicios que provoque.

Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador del condominio, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de las asambleas de copropietarios válidamente celebradas, autorizadas por el Comité de Administración en que se acuerden gastos comunes. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Una vez suscritos los respectivos contratos de compraventa de las unidades, los compradores estarán obligados al pago de las obligaciones económicas señaladas en este título en la proporción que les corresponda.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Uso excepcional de los fondos de la comunidad.

De conformidad con lo indicado en el artículo quinto precedente, serán de cargo del respectivo propietario las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio. Sin embargo, si se produce un hecho, por cualquier causa, que afecte a la unidad de un copropietario, y siempre que este hecho represente un daño causado o inminente para los bienes comunes, la reparación de éste y los daños producidos por éste se podrá efectuar de manera excepcional con cargos a los fondos de la comunidad, previa aprobación del Comité de Administración.

Lo anterior es sin perjuicio de que el costo de la reparación y de los daños causados será de la unidad desde donde se originó el hecho, que deberá reembolsar lo que la comunidad hubiere pagado, con cargo a sus obligaciones económicas.

En caso de que el Comité de Administración no otorgue la respectiva aprobación indicada en el inciso primero del presente artículo, no libera de responsabilidad de los daños causados a la unidad desde donde se originó el hecho.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: Sanción por incumplimiento al pago de gastos comunes.

El no pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes, facultará al administrador a suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del Comité de Administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral nueve del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, habida consideración de las limitaciones establecidas en el artículo trigésimo sexto del mismo cuerpo legal.

Comentado [22]: Indicar servicios que pueden ser cortados.

En caso de que el condominio cuente con sistemas propios para el paso de dicho servicio, el administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, quedará facultado para suspender directamente el suministro indicado en el párrafo anterior de aquellas unidades que se encuentren morosas en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes continuas o discontinuas.

Los costos que se pudiesen generar durante la suspensión y/o la reposición de estos servicios serán de cargo exclusivo del copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título, moroso.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Fondo operacional inicial, fondo común reserva y fondo de garantía.

Existirá un fondo operacional inicial que se formará por los aportes de una Unidad de Fomento por propietario que deberá enterar previo a la entrega material de su unidad 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.

Se formará un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, y, excepcionalmente, gastos comunes de mantención o de reparación cuando la asamblea de copropietarios lo autorice.

Este fondo común de reserva se formará e incrementará con un porcentaje de recargo mensual equivalente al cinco por ciento del monto a pagar por concepto de gastos comunes por cada uno de los copropietarios del condominio, junto con el monto de las multas e intereses que deban pagar los copropietarios; y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común.

De este fondo común de reserva se considerará un porcentaje equivalente al 50% de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal.

La recaudación del fondo común de reserva comenzará a realizarse desde la enajenación de la primera unidad del condominio, recargándose dicho monto desde la primera facturación de gastos comunes que se realice en el condominio.

Además, existirá un fondo de garantía, que 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 lo cual cuando un copropietario transfiera el dominio de su inmueble, le será devuelta su garantía o el 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.

Comentado [23]: Indicar porcentaje del FR.

Comentado [24R23]: FR indicado en RC original: 3%. Debe ser al menos el 5%

Comentado [25]: Confirmar porcentaje que podrá ser usado para indemnizaciones.

Comentado [26]: Revisar momento en que comienza el cobro del FR en el RC original.

Comentado [27]: Recomendamos cambiar el pago de fondo de garantía, y que sea el comprador quien le entregue las 2UF al vendedor.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Cobro y sanción por incumplimiento al pago de obligaciones económicas.

Cada propietario deberá pagar las obligaciones económicas dentro del plazo de los cinco corridos siguientes a aquel en que el administrador hubiese enviado el aviso de cobro.

En caso de no pago de las obligaciones económicas, los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración en que se acuerden gastos comunes.

El administrador tendrá la facultad para presentarse judicialmente cobrando al copropietario moroso las sumas que adeudare, con el solo mérito de la liquidación correspondiente, firmada por dicho administrador.

Sin perjuicio de lo anterior, la deuda de las obligaciones económicas devengará un interés equivalente al cincuenta por ciento del interés corriente bancario mensual, o el máximo que permita la ley.

El cobro de las obligaciones económicas se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Primero del Libro III del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras competente en la comuna donde se encuentra ubicado el condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Comienzo de obligación de pagar gastos comunes.

La obligación de contribuir a los gastos comunes respectivos se inicia desde la suscripción de la escritura pública de compraventa de la unidad, y subsiste durante el tiempo que la unidad permanezca desocupada.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por el lapso de tiempo que sea, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes y las demás obligaciones económicas correspondientes.

Las formas de pago permitidas para los gastos comunes y las demás obligaciones económicas se acordarán por parte del Comité de Administración respectivo y serán comunicadas en los respectivos avisos de cobro.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Apertura de cuenta corriente y de cuenta de ahorro.

El condominio deberá abrir y mantener en un banco comercial, una cuenta corriente bancaria y/o una cuenta de ahorro exclusiva del condominio, para girar, depositar, hacer

Comentado [28]: Confirmar plazo de pago de obligaciones económicas.

Comentado [29R28]: Se indica 5d de plazo desde el aviso de cobro (art. 10 RC original).

protestar, revalidar, cancelar y cobrar cheques, retirar talonarios de cheques y solicitar, aprobar o impugnar saldos, retirar cheques protestados por concepto de pagos de gastos comunes.

El administrador o el Comité de Administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del condominio, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del Comité de Administración, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación.

Comentado [30]: Confirmar facultad del Comité para modificar apoderados bancarios.

Siempre deberán actuar en conjunto dos apoderados, con los poderes que indique el acta de la asamblea de copropietarios o del Comité de Administración, según la designación a la que se refiere los incisos anteriores.

Comentado [31]: Confirmar facultad del Comité para modificar apoderados bancarios.

TÍTULO SEXTO: DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Del plan de emergencia y de los planos del condominio.

El condominio deberá contar con un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. Este plan deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y en la evacuación ante incendios.

Los planes de emergencia deberán ser actualizados por el Comité de Administración cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

Por su parte, el plan de evacuación deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de copropietarios u ocupantes, y especialmente a los ocupantes con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo considerar capacitaciones y simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

Comentado [32]: Revisar si corresponde.

La elaboración del plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio.

El plan de emergencia y el plan de evacuación deberán ser entregados en copia material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos de la comuna.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: Seguro sobre las unidades.

El condominio deberá contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades. Se incluirá además en la respectiva póliza una cobertura complementaria para la protección de los bienes comunes contra sismo, de conformidad a lo señalado en el artículo cuarenta y tres de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Comentado [33]: Confirmar si autorizarán la cobertura complementaria contra riesgos de sismo.

La contratación, renovación y término del seguro colectivo del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.

Estará facultado el administrador del condominio, para contratar el seguro colectivo señalado.

Cada copropietario deberá contratar este seguro, y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador del condominio, por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente, conjuntamente con el de las obligaciones económicas, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: De las revisiones y certificaciones en las unidades.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de ellas.

Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador al correo electrónico o en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados con una multa de cero coma ocho Unidades de Fomento, pudiendo elevarse al doble el monto en caso de reincidencia o falta de subsanación.

En caso de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros imprevistos que comprometan la seguridad o conservación del condominio, ya sean de sus bienes comunes

como en sus unidades, y para cuya reparación sea necesario entrar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título que facilite o permita el acceso, el administrador podrá ingresar forzosamente a ella en contra de la oposición del propietario, arrendatario u ocupante, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta de dicha diligencia y remitirla al Comité de Administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del daño producido.

TÍTULO SÉPTIMO: DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Procedimiento ante incumplimientos.

Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios y/o Comité de Administración o entre estos mismos órganos de administración del condominio, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias.

Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el párrafo anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Arbitraje.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo doscientos treinta y nueve de ese mismo Código.

La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Procedimiento municipal.

La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el Comité de Administración, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto.

La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y seis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

TÍTULO OCTAVO: LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Infracciones.

Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, referido a las funciones del administrador, serán conocidas por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderle al administrador, las infracciones señaladas en el inciso primero del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:

Uno. Son infracciones gravísimas:

- a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.
- b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.
- c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del Comité de Administración o de los copropietarios.
- d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.
- e) Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.
- f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales uno y dos del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

- g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones, o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.

Dos. Son infracciones graves:

- a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales uno y dos del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.
- b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral diez del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.

Tres. Son infracciones menos graves:

- a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales tres, cinco, siete, ocho y once del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un periodo de dos años.

Cuatro. Son infracciones leves:

- a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales cuatro, seis, nueve, doce, trece y catorce del artículo veinte de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- b) Todas las demás transgresiones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Sanciones.

La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

- a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de cinco a diez unidades tributarias mensuales.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de cinco a diez unidades tributarias mensuales.
- c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de una a cuatro unidades tributarias mensuales.

- d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

Para la determinación de la sanción a aplicar, el secretario regional ministerial considerará los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

El Comité de Administración o el porcentaje mínimo de copropietarios que defina el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrán interponer una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Metropolitana, cuando el administrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y las que le imponga el reglamento de copropiedad.

En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan.

Recibida la reclamación, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento descrito en los artículos noventa y uno y siguientes de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Interpuesta una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador ante el Juzgado de Policía Local o ante la respectiva Municipalidad.

Las reclamaciones en contra del administrador prescribirán en el plazo de dos años contado desde la acción u omisión reclamada.”

3. **Vigencia.** Se deja constancia que, en todo lo no modificado por el presente instrumento, el reglamento de copropiedad se mantiene plenamente vigente.