

Santiago, 30 de Mayo 2008

Reglamento interno de copropiedad

EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO ORIENTA LA VIDA EN COPROPIEDAD DEL CONJUNTO HABITACIONAL QUE LLEVA POR NOMBRE " CONDOMINIO SOCIAL LAS TORRES" Y SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE AV. 5 DE ABRIL N° 758 (BLOCK N° 21) - N° 776 (BLOCK N° 22) - N° 808 (BLOCK N° 23) - N° 840 (BLOCK N° 24), VILLA MÉXICO SEGUNDA, COMUNA DE CERRILLOS.

I. ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL

ART.1: Este reglamento regula las relaciones de vida comunitaria de la presente comunidad, siendo aplicable subsidiariamente las disposiciones de la Ley N° 19.537 y N° 20.168. Sobre Copropiedad Inmobiliaria y por el reglamento de esta misma ley (decreto N° 46 de V y U.)

ART.2: Los límites de la Copropiedad « Condominio Las Torres» son por el norte pasaje Benito Juárez, por el oriente Av. Las Torres, el poniente con pasaje Villa Acuña, por el sur Avenida Cinco de abril. Las unidades que integran el condominio, los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo, 11 de la Ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1974, a fojas 13.007 N° 15.683 del registro de propiedades.

ART.3: El condominio está compuesto por "64 unidades o departamentos distribuidos en 4 bloques, además de bienes de uso común. Cada bloque, que se encuentran ubicados entre los colectivos del 21 al 24 del condominio, está compuesto por 16 unidades o departamentos.

II. ACERCA DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS

ART.4: Las normas de este reglamento obligan a toda persona que adquiera alguno de los inmuebles integrantes del condominio, ya sea como propietario, arrendatario o mero tenedor.

ART.5: Cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad (departamento vivienda) y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común.

ART.6: Serán de cargo del respectivo propietario todas las reparaciones necesarias para la mantención de su unidad y las necesarias para reparar daños ocasionados a otros departamentos a consecuencia de la falta de adecuada mantención, ampliación o cualquier obra que el propietario o poseedor realice en su unidad. El incumplimiento de estas disposiciones facultará al comité de Administración para proceder de acuerdo a la Ley, pudiendo incluso utilizar la facultad de cursar las multas establecidas en ella. No obstante, no serán de cargo exclusivo del propietario, las reparaciones por daño originados por la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red de ellas.

ART.7: Los bienes que componen el condominio de uso común o exclusivo, serán utilizados para el objeto que según la planificación social, municipal o reglamentaria que corresponda, siempre teniendo como limitación el respeto a los derechos de los demás comuneros, cuidando la tranquilidad, salubridad y seguridad.

ART.8: Constituirán derechos de los copropietarios y ocupantes:

1. Utilizar los bienes de dominio común.
2. Ser citados a asambleas de copropietarios.
3. Tener derecho a voz y voto en las asambleas los copropietarios hábiles, es decir aquellas personas que se mantienen al día en el pago de sus cuotas de gastos comunes, residentes en el condominio o sus cónyuges.
4. Ser informados de la marcha del condominio en lo referido a su administración y tesorería, especialmente en las Asambleas de Copropietario.
5. Vivir en un ambiente tranquilo.

ART.9: Constituirán deberes de los copropietarios ocupantes:

1. Asistir a las asambleas de copropietarios personalmente o a través de una persona que los represente de

FOTOCOPIADO EN EL SERVIDOR DE LA COMISIÓN DE MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN DE LA CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA

de las disposiciones que presenta el reglamento. Haciendo mención especial, que estacionamientos que son de uso exclusivo de los propietarios y nuevos arrendatarios o tenedores, según lo dispuesto en el ART: N° 9, punto N° 8.

15. Quedando prohibido que los primeros pisos, mantengan elementos que afecten el ornato y aseo de las áreas cerradas.

16. Queda prohibido mantener floreros, tarros o cualquier elemento en los ventanales de los pasillos y en los lavaderos, ante cualquier situación de sismo, vientos fuertes, entorpecimiento de libre tránsito etc.

17. Alguno del comité de los copropietarios se viese afectado por las disposiciones de los artículos 8 y 9 deberá hacer la denuncia al Comité de Administración, quien evaluará la situación y procederá de acuerdo a la ley.

III. DERECHOS SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN

ART.10: Serán bienes de uso común los establecidos en el Art. 2 y N° 3 de la Ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria. Serán por lo tanto bienes de uso común los jardines o áreas verdes de ambos frentes del condominio. El patio interior será destinado a esparcimiento de los copropietarios.

ART.11: El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo fiscal de la respectiva unidad. Estos derechos son inseparables del dominio exclusivo de la unidad respectiva y se entenderán incorporados en la transferencia, gravamen o embargo de la unidad.

El uso y aprovechamiento de los bienes comunes será de todos y cada uno de los copropietarios.

Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo que determine la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, cumplimiento en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes. La asamblea podrá autorizar modificaciones o ampliaciones a las unidades que signifique uso de parte de los bienes comunes, siempre que ello se rija por la Ley General de Urbanismo y Construcción, el Plano Regulador Comunal y las de Ordenanzas Municipales. Esta autorización se realizará mediante sesión extraordinaria, con una asistencia de al menos el 80% de los copropietarios hábiles, y con la aprobación de al menos el 90% de los copropietarios hábiles asistentes, salvo en el caso en que la ley establece para su aprobación la unanimidad de los derechos de los copropietarios.

IV. DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVOS

ART.12: Podrán constituirse a favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivos sobre los bienes de dominio común. Cumpliendo con lo siguiente:

1. De acuerdo a la asamblea en sesión extraordinaria.
2. Cumplir con los quórum legales y reglamentos.
3. Ser alguno de los bienes o contener las características contempladas en las letras C, D y E del Art. 2° N° 3 de la ley de copropiedad.
4. Estableciendo expresamente el carácter gratuito u oneroso del acuerdo, según corresponda.
5. De ser, establecer expresa y claramente el costo y forma de pago del mismo, además del destino de dichos fondos.
6. Los costos de mantención que genere el bien dado en uso y goce exclusivo serán de cargo de su titular.
7. Cualquier cambio de destino, construcción o alteración del bien objeto del acuerdo, requerirá aprobación de la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria y de la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a los quórum legales requeridos.
8. Estos derechos serán inseparables del derecho de dominio de la respectiva unidad y se entenderán
9. comprometidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad.

V. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ART.13: La administración del condominio estará a cargo de la asamblea de copropietarios. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados que obligan a todos los copropietarios aún cuando no hayan concurrido con voto favorable, a través del Comité de Administración. En asamblea los copropietarios podrán, además de concurrir con su voto, manifestar dudas, sugerencias o reclamos. Además se informarán de las acciones realizadas por el Comité de Administración y por el Administrador si lo hubiere.

ART.14: EXISTEN DOS TIPOS DE ASAMBLEA:

1. **Sesiones Ordinarias de Asamblea.** Se promoverá su celebración cada seis meses y a lo menos una vez al año. En ellas el Comité de Administración y el Administrador si lo hubiese dará cuenta de sus actividades. Además, podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo que estos sean de materia de sesiones extraordinaria.

2. **Sesiones Extraordinarias,** se celebran cada vez que las exijan, las necesidades del condominio o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen a lo menos el 15% de los derechos en el condominio. En ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias se tratarán en sesiones extraordinarias:
 - 2.1. Modificación del Reglamento.
 - 2.2. Cambio de destino y uso de las unidades.
 - 2.3. Constitución de derechos; de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común.
 - 2.4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común.
 - 2.5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio.
 - 2.6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para dejar de ser condominio o modificarlo.
 - 2.7. Construcción, alteración o cambio de destino de bienes de uso común.
 - 2.8. Remoción total o parcial del Comité de Administración.
 - 2.9. Gastos e inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a 6 cuotas de gastos comunes ordinarios.
 - 2.10. Autorización de modificaciones y/o ampliaciones que apliquen uso de bien común.

VI. DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

ART. 15: El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea de Copropietario con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria.

Está compuesto de 4 a 5 personas con un representante al menos de cada Block y serán elegidas en la primera asamblea de copropietarios. En dicha Asamblea se nombrará al presidente del Comité de Administración. La distribución de los otros cargos la realizará el Comité de Administración de acuerdo a las capacidades de los integrantes.

Sólo podrán integrar el Comité de Administración, los propietarios hábiles, es decir, aquellos que se mantienen al día el pago de sus cuotas de gastos comunes, residentes en el condominio o sus cónyuges, y los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

Su duración en el cargo será de dos años. Podrán ser reelegidos en sus cargos por la Asamblea de Copropietarios.

ART. 16: Los cargos y funciones del Comité de Administración serán:

El Presidente representará a la asamblea en todas las materias requeridas y asumirá las funciones, del administrador

1. en caso de que no lo hubiere. Deberá presidir las reuniones del Comité de Administración y las Asambleas.
2. El Vicepresidente reemplazará la presidencia cuando esté ausente.
3. El Secretario tendrá la función de elaborar el acta de las Asambleas de Copropietarios. Deberá, mantener en el condominio una nómina autorizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Así como también de arrendatarios u otro tipo de ocupantes de los departamentos. Mantener actualizado un archivo de documentos del condominio. Para lo cual los propietarios deberán informar al secretario en forma personal o telefónica de dichos datos en forma oportuna.
4. El Tesorero, deberá administrar la tesorería del condominio y mantener informados a los copropietarios de los ingresos y egresos que se efectúen.
5. El Director, deberá acoger las inquietudes de los vecinos pertenecientes al block y gestionarlas ante la Directiva del Comité de Administración. Además, los mantendrá informados de los temas atinentes a la misma.

ART. 17: El Comité de Administración se reunirá a lo menos una vez al mes para coordinar su trabajo y preparar las asambleas de copropietarios.

ART. 18: El Comité de Administración deberá abrir una cuenta corriente bancaria o cuenta de ahorro, exclusiva, a nombre del condominio, registrando el nombre del presidente y del tesorero, quienes serán facultados por la asamblea para girar de ella.

ART. 19: El Reglamento de Copropiedad, las actas que contengan modificaciones de este reglamento, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del Administrador o del Presidente del Comité de Administración. Este último deberá protocolizar estos documentos en una notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.

ART. 20: Se constituirá una comisión revisora de cuentas, compuesta por tres comuneros hábiles, los que no serán miembros del 1º Comité de Administración y que en lo posible posean algún conocimiento en las áreas de la contabilidad y finanzas. Su función será fiscalizar los medios necesarios para el cumplimiento de tal objetivo.

VII. EL ADMINISTRADOR

ART. 21: La Asamblea de Copropietarios, en sesión ordinaria, podrá designar una persona natural o jurídica para ejercer las facultades de administración que la misma determina. Podrá cumplir estas funciones el Presidente del Comité de Administración. Las funciones serán las que establecen en la Ley y las que específicamente le asigne el presente reglamento y asamblea de copropietarios. Las funciones consistirán en:

1. Velar por el mantenimiento en buen estado de los bienes de dominio común.
2. Velar por las medidas de seguridad del condominio.
3. Ejecutar los actos de administración y conservación, como también los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdos de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
4. Velar por que se practique las disposiciones del presente reglamento, de la ley y su reglamento, dando cuenta al Comité de Administración las transgresiones o dificultades que enfrente su cumplimiento.
5. Representar enjuicio, activa o pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7 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.

6. Pedir al tribunal competente que aplique las sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja este reglamento de copropiedad y las normas sobre copropiedad inmobiliaria.
7. Adoptar y proponer al Comité de Administración medidas tendientes a prevenir la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al Juez de Policía Local.
8. Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales.
9. Velar por el ejercicio de deberes y derechos de los copropietarios establecidos en los artículos N° 6 y N° 7 de este reglamento.
10. Proponer al Comité de administración medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a este, sea en calidad de visitantes o prestadores de servicios.
11. Informarse respecto de fuentes de financiamiento para realizar obras de mejoramiento en el condominio y realizar las acciones necesarias para acceder a él.
12. En general, todas aquellas otras funciones que específicamente le encomienden la ley y su reglamento, o el presente Reglamento de Copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

ART.22: Los edificios que conforman el condominio podrán tener una subadministración por block para resolver sus necesidades particulares, lo que deberá ser materia de sesión extraordinaria y cumplir con los quórum legales requeridos. En el caso que exista una subadministración, se establecerá una relación con la administración central de mutua colaboración en las materias que estimen convenientes.

VIII.-LOS GASTOS COMUNES

ART.23: Los gastos comunes pueden ser ordinarios o extraordinarios.

Los gastos comunes ordinarios corresponden a:

Luz de Escala, Mantención de Áreas Verdes, Mantención y Aseo de los Basureros.

Los cuales serán de \$ 3.000 mensuales y reajustables de acuerdo al IPC.

Los gastos extraordinarios corresponden a:

Reparación del inmueble de la Copropiedad, implementación de proyectos nuevos, vale decir Administración, remuneraciones de personal, mantención y reparaciones de bienes comunes y los de uso o consumo relativos a servicios de suministros.
