

## **REGLAMENTO COPROPIEDAD BLOCK OCHO**

En La Ciudad De Los Andes a veinticinco de Noviembre del Año dos mil veintitrés.

### **TITULO PRIMERO: De los Condominios de Viviendas Sociales.**

**Artículo primero.-** Apruébese el siguiente Reglamento Tipo de Copropiedad para los Condominios de Viviendas Sociales regidos por el Título Cuarto de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en adelante la ley.

**Artículo segundo.-** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte de un condominio de viviendas sociales, sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. Las unidades que integran el condominio, como asimismo los bloques o sectores en que éste se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador y los bienes de dominio común, deben singularizarse en los planos del condominio aprobados por el Director de Obras Municipales.

**Artículo tercero.-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo cuarenta y tres de la Ley, el primer reglamento de copropiedad de un condominio de viviendas sociales deberá reducirse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, sea que éste se ajuste íntegramente al presente reglamento tipo o el que resulte de las adaptaciones a éste que efectúe la persona natural o jurídica propietaria del condominio. El cumplimiento de las formalidades señaladas en el inciso anterior constituye una exigencia previa para la obtención del certificado que declare acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

**Artículo cuarto.-** Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales del Título IV de la ley. En lo no previsto en dicho Título y siempre que no se contraponga con lo establecido en él, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de la ley y en su reglamento.

### **TITULO SEGUNDO: De los Derechos y Obligaciones entre los Copropietarios del Condominio.**

**Artículo quinto.-** El presente reglamento de copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio. Las normas de este reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que conforman el condominio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades.

**Artículo sexto.-** Serán de cargo del respectivo propietario, las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros exteriores

que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. No obstante, lo anterior, no serán de cargo exclusivo de cada copropietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red central de ellas. 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. Si un copropietario fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se ejecutaren, transcurrido dicho plazo, se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo treinta y dos de la ley.

**Artículo séptimo.-** 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 que corresponden a los demás ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que aquéllos a que el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto del artículo ciento sesenta y dos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes, la infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con arreglo al artículo treinta y dos de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

**Artículo octavo. -** El propietario deberá comunicar oportunamente a la administración tanto sus datos personales como cualquier cambio de lugar de residencia. De acuerdo a la ley, si no lo hiciere, se entenderá que su lugar oficial de residencia es en la respectiva unidad de que es propietario en este condominio. Igualmente alertará toda vez que se

produzca un cambio del usuario titular de su unidad, indicando los antecedentes básicos de su identificación, número de cédula de identidad, teléfonos, correo electrónico, etc.

**Artículo noveno.** - El propietario deberá establecer en el correspondiente contrato de arrendamiento de su unidad que celebre con un tercero, la obligación de éste a cumplir con todas las normas legales, el reglamento de copropiedad y los reglamentos internos del condominio. Para el efecto deberá también hacer entrega al nuevo residente de una copia de los reglamentos antes señalados en el momento de firmar el contrato de arriendo, el que a su vez deberá incluir cláusulas de término en caso de incumplimientos del reglamento de copropiedad específicamente en temas de mala conducta, por parte del arrendatario. El propietario no podrá arrendar, subarrendar o ceder el uso de su unidad o recintos de ella a personas de notoria mala conducta y deberá atender, y actuar en consecuencia, ante los reclamos fundados por escrito de parte del Comité de Administración cuando correspondan al comportamiento del o los ocupantes de su unidad. El incumplimiento de esta norma será considerado una falta extremadamente grave.

### **TITULO TERCERO. De la Solución de Conflictos**

**Artículo décimo.**- Las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente, quien está facultado por la ley para adoptar todas las medidas necesarias tendientes a la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales. Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior el cobro judicial de los gastos comunes, cuyo conocimiento corresponde al juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Pimero del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil, acorde con lo establecido en el inciso final del artículo treinta y tres de la ley. El juez, a petición de cualquier copropietario, citará a asamblea a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio. Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad, por estimar que concurre alguna de las causales previstas en el artículo treinta y uno de la ley, podrán demandar ante el juez de policía local o ante el juez árbitro, según corresponda de acuerdo a los artículos treinta y tres y treinta y cuatro de la ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, quien deberá ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita

dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o si no lo hubieren registrado, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio. Si el juez acogiere la demanda, ordenará que se proceda a extender la escritura pública complementaria del reglamento de copropiedad que contenga la supresión, modificación o reemplazo materia de la acción interpuesta. Si los copropietarios acordaren someter al conocimiento de un árbitro los conflictos que los afecten o pudieren afectar, deberán proceder a designar la persona del árbitro. A falta de acuerdo en la persona del árbitro, éste será designado por el juez letrado de turno, de conformidad al artículo treinta y cuatro de la ley. La asamblea de copropietarios, al efectuar la designación del juez árbitro podrá acordar encomendar a éste la solución de todos los conflictos que les afecten o puedan afectarles derivados de su condición de tales, sin perjuicio de la facultad de la asamblea para sustituirlo o removerlo en cualquier momento, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

**Artículo undécimo.-** Del cobro judicial de los gastos comunes, conocerá el juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título Primero del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil. Conforme al artículo treinta y cinco de la ley, se podrá recurrir a la municipalidad respectiva para la atención extrajudicial de los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador. Si la Municipalidad accediere a lo solicitado, se dejará constancia de lo obrado y de los acuerdos adoptados en acta que se levantará al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

**Artículo décimo segundo.-** Conducto regular en caso de conflictos persistentes entre copropietarios, arrendatarios y/o residentes: Uno. Los involucrados o los afectados por el conflicto deben informar al comité de administración la situación. Dos. El comité de administración cita a las partes y busca mediar la solución del conflicto. Tres. Posterior a las acciones mencionadas específicamente tres meses después de la ocurrencia de la situación el comité de administración indagará si es que fue solucionado totalmente el problema. En caso de que persista el problema se buscará ayuda municipal y en última instancia se acudirá al juzgado de policía local a presentar la problemática y que se tomen las acciones correspondientes.

#### **TITULO CUARTO. De los Bienes de Uso Común.**

**Artículo décimo tercero.** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común. Son bienes de dominio común los señalados en el número tres del artículo segundo de la ley. Para los efectos de lo dispuesto en la letra

e) del número tres del artículo segundo de la ley, deberá procederse a la modificación del reglamento de copropiedad y a singularizar los bienes a los que se otorgue el carácter de bienes comunes, en un plano complementario que se archivará junto con el señalado en el artículo tercero de este reglamento.

#### **TITULO QUINTO. Del Derecho de los Copropietarios Sobre los Bienes de Dominio Común.**

**Artículo décimo cuarto.-** El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común es proporcional al avalúo fiscal de la respectiva unidad. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio de su respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás 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, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia.

**Artículo décimo quinto.-** No se podrán mantener en los frontis de los departamentos basuras, escombros, bicicletas, muebles, rejas permanentes u otros elementos que impidan el libre tránsito por los pasillos. No se podrán realizar obras que intervengan las redes de servicios básicos e impidan el normal funcionamiento de los mismos, tampoco obras que comprometan los bienes comunes o que afecten las fachadas, sin contar con los antecedentes técnicos y los permisos correspondientes de la comunidad, la administración y de la Dirección de Obras Municipales, según sea el caso. No se podrá intervenir la pintura estándar del block es decir no se puede cambiar de color de las paredes exteriores ni realizar ampliaciones que perturben el orden y estética del block. Con el fin de cuidar y mantener los pasillos, barandas y escaleras no se podrá mantener objetos permanentes en estos espacios, tampoco se podrá tener una cantidad excesiva de maceteros y plantas en los pasillos para permitir la libre circulación, además se debe tener especial cuidado en el riego de plantas y limpieza de los pasillos evitando derramar agua y/o basura a los vecinos de los pisos inferiores. El incumplimiento de estas normas en más de tres ocasiones será considerado una falta grave.

#### **TITULO SEXTO. De los Derechos de Uso y Goce Exclusivo.**

**Artículo décimo sexto.** Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número tres del artículo segundo de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más

copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en esas letras a) y b). La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. Los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios. El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la Unidad.

**Artículo décimo séptimo.-** Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea. No podrán realizarse trabajos de reparaciones, celebraciones de todo tipo, accionar aparatos o instrumentos ruidosos durante los horarios destinados al descanso. Las fiestas o reuniones (extensivo al uso de todas las áreas comunes, privadas del edificio y/o departamentos) deberán realizarse en lo posible en vísperas de feriados y no deberán extenderse en lo que a emisión de ruidos se refiere a: Domingo a Jueves hasta las veintiuna horas, Viernes, Sábado y Festivos hasta las doce treinta de la mañana. Los incumplimientos de estas normas serán considerados falta grave y si es reiterado en el tiempo se considera como falta extremadamente grave.

## **TITULO SEPTIMO. De la Enajenación, Arrendamiento o Gravamen de Bienes de Dominio Común.**

**Artículo décimo octavo.** Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número tres del artículo segundo de la ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

No obstante, lo anterior, aun cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo de la ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes. Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo, incrementarán el fondo común de reserva. A los actos y contratos respectivos comparecerá el administrador, si los hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios. Cuando se enajenare una unidad del condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción.

#### **TITULO OCTAVO. De la Contribución a los Gastos Comunes.**

**Artículo DÉCIMO NOVENO.** Cada copropietario deberá pagar oportunamente tanto los gastos comunes ordinarios como los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común. Se considerarán gastos comunes los señalados en los números cuatro y cinco del artículo segundo de la ley. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Los gastos comunes correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio, serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de todo el condominio.

**Artículo vigésimo.** Conforme al artículo cuarenta y cinco de la ley, cada copropietario deberá pagar, conjuntamente con las cuentas particulares de su unidad, correspondientes a servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones que constituyen bienes comunes. Para estos efectos la contribución que corresponde a cada una de las unidades del condominio será la indicada en el artículo décimo tercero.

**Artículo vigésimo primero.** Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables. El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de

algún determinado servicio o bien común, o de que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

**Artículo vigésimo segundo.** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley y su reglamento y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el correspondiente aviso de cobro deberá constar la proporción señalada en el artículo décimo tercero de este reglamento en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Este aviso de cobro deberá ser remitido por el administrador dentro del mes anterior al que origina el cobro. El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo previo del Comité de Administración para cada caso en particular, proceda a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico 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. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración para cada caso en particular, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos mensuales anticipados para facilitar su cobro. Al término de cada período deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración. La recaudación de los gastos comunes corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio.

**Artículo vigésimo tercero.-** Esta copropiedad ha decidido no establecer un monto de cobro de gastos comunes hasta la próxima asamblea de copropietarios.

**TITULO NOVENO: De la Administración del Condominio.** Párrafo primero: **De la asamblea.**

**Artículo vigésimo cuarto.-** Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias deberán celebrarse en las oportunidades y con la periodicidad que determine la asamblea de copropietarios, y a falta de tal determinación se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de marzo, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses. En las sesiones ordinarias podrá tratarse

cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que, conforme a la ley, a este reglamento y al reglamento de copropiedad sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio y en ellas sólo podrán tratarse las materias incluidas en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias: Uno. Modificación del reglamento de copropiedad. Dos. Cambio de destino de las unidades del condominio. El nuevo uso deberá estar permitido por el respectivo instrumento de planificación territorial y el copropietario deberá obtener, luego del acuerdo de la asamblea, el permiso de la Dirección de Obras Municipales. Tres. Constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, señalando si se constituyen a título gratuito u oneroso. Cuatro. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos. Cinco. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio. Seis. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto o se modifique la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria. Siete. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Ocho. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. Nueve. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. Diez. Administración conjunta con otro u otros condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. Once. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.

**Artículo vigésimo quinto.** También podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, si los hubiere, las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesión extraordinaria, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el condominio, y en los números dos, tres, cuatro cinco y seis. La consulta por escrito se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la dispuesta en el artículo veintiuno de este reglamento para la citación a asamblea y deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el

presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, si los hubiere, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. Párrafo segundo.

#### **De Los Quórum.**

**Artículo vigésimo séptimo.-** Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable el cincuenta por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. En las asambleas ordinarias, entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez de policía local correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la ley.

**Artículo vigésimo octavo.** Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado por apoderado designado por escrito, o en la forma que se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Sólo los copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, lo que se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley y el presente reglamento exijan unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El administrador

no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en el artículo veintidós de este reglamento obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con la multa que establece el inciso quinto del artículo veinte de la ley. Párrafo tercero.

### **Del Comité de Administración.**

**Artículo vigésimo noveno.-** El Comité de Administración estará compuesto por seis personas o por lo menos, por tres personas y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio, que cuenten con mandato general de administración. El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones que dicho reglamento de copropiedad y la ley les impone. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría absoluta de los asistentes. El acta que contenga la nómina de los miembros del Comité de Administración y sus direcciones deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de acuerdo a lo previsto en el artículo cuarenta y cuatro de la ley. En caso de que algún miembro del comité de administración desee renunciar a su cargo debe realizarlo mediante una asamblea con el comité de administración que cuente con la participación del cincuenta por ciento de asistencia. En caso de que el integrante que no pueda continuar desarrollando sus actividades por causas que le impidan asistir a asamblea este deberá presentar su renuncia por escrito

a los otros integrantes del comité de administración y el suplente asumirá su cargo. Los copropietarios pueden solicitar la renuncia de cualquier integrante del comité de administración en caso de abandono de deberes, mal uso de los recursos e información que maneja el comité. Párrafo tercero.

#### **Del administrador.**

**Artículo trigésimo.-** La asamblea de copropietarios, en sesión ordinaria, podrá designar un administrador, pudiendo recaer esta designación en una persona natural o jurídica. El administrador tendrá las facultades y obligaciones contempladas en la ley y su reglamento y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. El administrador tendrá las funciones que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios. A falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador, las siguientes: Uno. Cuidar los bienes de dominio común; Dos. Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados; Tres. Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios; Cuatro. Ejecutar los actos de administración y conservación; como asimismo ejecutar los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; Cinco. Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento; Seis. Velar por la observancia de las disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, de la ley y del presente reglamento y, en general, de las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte; Siete. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; Ocho. Citar a reuniones de la asamblea; Nueve. 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 el reglamento de copropiedad y las normas legales y reglamentarias vigentes sobre copropiedad inmobiliaria; Diez. Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver 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

competente; Once. Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio; Doce. Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio; Trece. Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad; Catorce. Poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o por terceros; Quince. Si se viere comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de las unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso quinto del artículo treinta y seis de la ley, podrá ingresar forzosamente a una unidad, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración, dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido; Dieciséis. Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste, sea en calidad de visitantes o de prestadores de servicios; Diecisiete. En general, todas aquéllas otras funciones que específicamente le encomiende la ley, el presente reglamento, el reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

**Artículo trigésimo primero.** El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en los plazos y forma que se le hayan fijado en el reglamento de copropiedad o por el Comité de Administración y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. El administrador o el Comité de Administración deberá abrir una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva, a nombre del condominio, registrando el nombre de la o de las personas designadas por la asamblea de copropietarios como habilitadas para girar en ella.

**Artículo trigésimo segundo.** Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por si solo los actos urgentes de administración y conservación.

**TITULO DECIMO: De la seguridad del condominio.**

**Artículo trigésimo tercero.** Sin perjuicio de las normas de seguridad contenidas en el Título Tercero de la Ley, los copropietarios no podrán efectuar cambios en las instalaciones interiores de la unidad de su dominio, que puedan comprometer la seguridad de los copropietarios, de las restantes unidades o del condominio en general. Sólo una vez comprobado que no existe tal riesgo, el administrador procederá a autorizar el cambio.

**Artículo trigésimo cuarto.** Se permitirá la instalación de medidas de seguridad que los copropietarios estimen convenientes con el objetivo de cuidar los espacios comunes y las unidades, como por ejemplo cámaras, portón de entrada, registro de visitas, avisos de situaciones de peligro de manera masiva, planes especiales de seguridad entre otros. Esto deberá ser aprobado en asamblea de copropietarios con las personas que se hagan presente.

**Artículo trigésimo quinto.** En el caso de que se presenten situaciones de violencia psicológica o física, entre copropietarios, visitas o arrendatarios, el comité de administración está autorizado en primera instancia notificar las molestias a los implicados, segunda instancia llamar a la autoridad correspondiente y en última instancia presentar una demanda colectiva en representación de la copropiedad en contra de las personas que pongan en peligro la seguridad de los residentes, las unidades o los espacios comunes.

#### **TITULO DECIMO PRIMERO: Del cuidado de las mascotas.**

**Artículo trigésimo sexto.** Se podrá tener animales domésticos en las unidades, acatando estrictamente todas las normas que señale la autoridad sanitaria y/o municipal, el reglamento de copropiedad y la Ley. Se deja establecido que el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones puede significar la aplicación de multas y sanciones que pueden llegar hasta una denuncia por la Ley veintiún mil veinte sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía. Para el efecto, el Comité de Administración analizará los antecedentes y comunicará su decisión al afectado. Toda mascota deberá llevar, necesariamente, su identificación en forma permanente, la que deberá incluir el número de departamento al que pertenece. Será deber del dueño de mascotas cumplir con los requerimientos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico-veterinario e higiene. Los propietarios de estas mascotas pondrán especial cuidado en su traslado por el interior del condominio, no estando permitido que anden sueltos por las zonas comunes. Deberán ser conducidos con cadena, correa, o con el elemento que sea aconsejable, en el caso de reiterados escapes de la mascota la administración podrá cursar una multa. El dueño de mascota es el único responsable, no sólo de los daños que ésta pueda causar, los que correrán a su cargo, sino también de cualquier suciedad que deposite en

algún sector común, deberá ser aseada en el acto. Esto supone que, durante su traslado, el dueño deberá andar provisto de los implementos necesarios para cumplir estrictamente con esta disposición. Los desechos fisiológicos deberán ser eliminados en los lugares destinados a la basura.

## **TITULO DECIMO SEGUNDO. Del aseo e higiene y extracción de basuras.**

**Artículo trigésimo séptimo.**- Todos los residentes son responsables del cuidado del aseo e higiene del block. Se debe respetar todas las normas y recomendaciones de este reglamento y las que sobre el particular imparta la autoridad sanitaria y la administración. Elimine con prontitud las basuras que pueden atraer insectos o roedores. Sólo se podrá botar en los tachos ubicados en el frontis del block y debe hacerse idealmente en bolsas bien cerradas. No se podrá sacudir por ventanas o contra los muros o elementos comunes, alfombras, felpudos, bolsa de aspiradora, ropa ni ningún objeto que despidan polvo o partículas. Mantenga en buen estado todos los artefactos que funcionen con agua, evitando filtraciones que pueden causar deterioros a su inmueble y los vecinos con los consiguientes problemas de humedad y apareamiento de hongos y bacterias. Especial cuidado tenga también con el riego de sus plantas de interior y exterior de modo de no producir daños a sus vecinos. Nunca tire por las descargas de alcantarillado, elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el edificio. En el caso de que niños ensucien la copropiedad, ya sea dejando basura, rayando paredes, dando pelotazos en los muros, apoyando bicicletas y cualquier actividad que provoque suciedad en los espacios comunes. Serán sus padres los encargados de limpiar y si el daño es mayor y no se puede limpiar fácilmente se cobrará una multa.

## **TITULO DECIMO TERCERO. De las amonestaciones y multas.**

**Artículo trigésimo octavo.** Con el objetivo de prevenir las malas prácticas en la copropiedad por parte de copropietarios, residentes, arrendatarios o visitantes de cualquier unidad se establecerán como sanciones las siguientes: Uno. Amonestación verbal.: Falta leve. Dos. Amonestación escrita: falta menos grave. Tres. Amonestación escrita y mediación vecinal con ayuda de la municipalidad: falta grave. Cuatro. Multa económica: Falta extremadamente grave. La amonestación verbal estará a cargo de los integrantes del comité de administración los que se encargaran de conversar con los implicados y hacerles saber la falta cometida. La amonestación escrita estará a cargo de los integrantes del comité de administración los que se encargaran de reportar por escrito la falta cometida. La amonestación escrita estará a cargo de los integrantes del comité de administración y las gestiones con la oficina de mediación municipal serán

solicitadas por los afectados. La multa económica será cobrada por el comité de administración. En caso de que las personas amonestadas no quieran cumplir con el pago de las multas correspondientes, aun cuando se le ha reiterado el cumplimiento en más de tres oportunidades y con un plazo máximo de tres meses, se tomaran acciones legales obligando al juez de policía local hacer cumplir la Ley y este reglamento.

**TITULO DECIMO CUARTO. ESCRITURA PÚBLICA.** Se encomienda al Comité de Administración a través de su representante, don(ña) xxxxxxxxxxxxxx C.I.: xxxxxxxx , para reducir a escritura pública el presente Reglamento Interno adjunto. En Los Andes, veinticinco de noviembre de dos mil veintitres.

**COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN  
BLOCK N°OCHO  
C.I:**