

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD



ORDEN INTERNO

El presente reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos bienes, para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o título y para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce o que los ocupe a cualquier título. En silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento y en las normas pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

PROPIETARIOS

Cada propietario será dueño absoluto de su departamento, bodega, estacionamiento y local comercial, y comunero de los bienes afectos al uso común.

Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria

- a)** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al avalúo fiscal de su departamento, estacionamiento, bodega y local comercial.
- b)** Las obligaciones por expensas y gastos comunes, y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del conjunto habitacional, el pago de los insumos tales como electricidad y agua comunes, la formación del Fondo Común de Reserva y el pago del servicio y primas de seguro sobre los bienes comunes, así también como el pago de las contribuciones territoriales hasta la subdivisión definitiva de roles, se hará en la proporción
- c)** La circunstancia que algún propietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o que el departamento o estacionamiento o bodega o local comercial permanezca desocupado, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase, y en particular, a los pagos mínimos por consumos de energía, agua y otros a que se refiere el presente Reglamento.

MÉTODO USO DEPARTAMENTO

Cada copropietario usará su departamento, estacionamiento, bodega, y local comercial, en forma ordenada y tranquila y deberá destinarlo exclusivamente a los destinos consultados en el diseño original. Queda prohibido, en consecuencia:

- a)** Destinar los departamentos y bodegas al funcionamiento de oficinas, locales comerciales, de cualquier naturaleza, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, gimnasios, clubes sociales o centros de baile y diversión o cualquier otro fin que no sea la habitación. En relación con las bodegas, se prohíbe expresamente destinarlas a habitación o alojamiento, ente,

MÉTODO USO DEPARTAMENTO

permanente o transitorio, ni instalar en ellas artefactos sanitarios, calefontes, estufas, refrigeradores, ni ejecutar conexiones eléctricas adicionales, ni de gas o agua, como tampoco destinarlas a ateliers, talleres, salas de reuniones, ni habilitarlas como salas de juego, ni en general darles destino distinto al que exclusivamente les corresponde como bodegas. Asimismo, en ningún caso la destinación que se dé a los departamentos o el uso de los bienes comunes podrá dañar la estética o comodidad del conjunto habitacional, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones.

La habitación y ocupación temporal de departamentos y bodegas, quedará limitada a las siguientes normas adoptadas en atención al diseño y equipamiento de los edificios: Para la habitación, regirán las siguientes restricciones: En los departamentos de 1 ambiente, no podrán habitar más de 2 personas simultáneamente. En los departamentos de 1 dormitorio, no podrán habitar más de 3 personas simultáneamente. En los departamentos de 2 dormitorios, no podrán habitar más de 4 personas simultáneamente. Para el uso u ocupación temporal, regirán las siguientes restricciones: Los departamentos de 1 ambiente, no podrán ocuparse por más de 6 personas simultáneamente. Los departamentos de 1 dormitorio, no podrán ocuparse por más de 9 personas simultáneamente. Los departamentos de 2 dormitorios, no podrán ocuparse por más de 12 personas simultáneamente. Se entenderá por uso u ocupación temporal, la utilización de los inmuebles por terceros distintos de los propietarios o arrendatarios, para celebraciones, reuniones sociales, festejos, cumpleaños, etc y en todo aquello que no importe la habitación. Si un propietario o arrendatario quisiera usar u ocupar temporalmente su departamento por un número mayor de personas para cada uno de los casos antes referidos, deberá usar las salas y espacios comunes, especialmente habilitados para tales efectos.

b) Tener en los departamentos, estacionamientos, bodegas, o en cualquier otro punto del conjunto habitacional, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes o inflamables.

c) Causar ruidos o algazaras o ejecutar cualesquiera clase de actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del conjunto habitacional; los ocupantes no podrán hacer funcionar aparatos de radio o reproducción de sonidos, pianos y otros instrumentos en forma tal que molesten a los otros ocupantes.

d) Ejecutar actos que comprometan la seguridad, integridad, solidez o salubridad del conjunto habitacional. No pudiendo, en consecuencia, modificar de forma o manera alguna las instalaciones interiores de los departamentos o de las bodegas o incorporar nuevos sistemas energéticos, de calefacción, sean o no de combustión, o ventilación, sin una autorización previa y por escrito del Comité de Administración. En especial no podrán ejecutar actos o colocar cualquier tipo de objeto en las escaleras de los edificios, denominada "zona vertical de seguridad", la que deberá mantenerse despejada y con sus puertas de acceso siempre y en todo momento cerradas de manera que los sistemas de presurización con que cuentan los edificios operen en caso de emergencia.

e) Lanzar desperdicios, basuras u otros objetos cualesquiera a los jardines patios o zaguanes.

MÉTODO USO DEPARTAMENTO

- f)** Echar en los ductos o tolvas de basura materias o basuras sueltas sin empaquetar o en estado líquido, o en paquete de tamaño exagerado, ni objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etc.
- g)** Igual obligación regirá respecto de las puertas de entrada a los edificios, debiendo el usuario asegurarse de su correcta cerradura.
- h)** Formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los jardines, pasillos u otros espacios comunes.
- i)** Sacudir en las escaleras, pasillos o terrazas, felpudos, alfombras o choapinos, desparramar tierra que se acumule del barrido de cada departamento.
- j)** Limpiar las terrazas con agua proveniente de mangueras o baldes, debiendo ésta hacerse con paños húmedos.
- k)** Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo o vapor, además de los existentes, que den a los pasillos comunes o ductos de ventilación, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar o modificar los muros que den frente a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre sí, modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso, en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso de ellos por los demás ocupantes.
- l)** Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos o corredores, escaleras u otros espacios comunes no reservados para su uso; molestar el libre paso o acceso a ellos o usar los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios.
- m)** Colocar, sea en la fachada o en los pasillos de los edificios objetos o letreros que alteren el ornato o estética de los mismos, a excepción de los propietarios de locales comerciales en los cuales se permitirá la colocación de letreros en sus fachadas de una altura máxima de sesenta centímetros. Los propietarios u ocupantes de los departamentos sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma y condiciones que establezca la administración.
- n)** Instalar bajadas externas de cables de radio, televisión o TV-Cable, por contar el conjunto habitacional con una tubería interior para este objeto e instalar cualquier tipo de antenas de televisión en las terrazas de los departamentos.
- o)** Tender ropas o colgar objetos en los balcones, terrazas, ventanas, salvo en las logias de servicio.
- p)** Instalar lonas o materiales plásticos en las fachadas, que no hayan sido consultadas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras, como asimismo toda clase de aireación o calefacción.
- q)** Estacionar autos, motonetas, motos, bicicletas y otros vehículos, bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para retirarlos de inmediato por cuenta y riesgo de los infractores.

MÉTODO USO DEPARTAMENTO

r) Utilizar los espacios destinados a estacionamiento para un uso diferente que no sea guarecer en ellos automóviles o vehículos similares, estando prohibido cerrarse éstos exteriormente ni estacionar en los mismos camiones o vehículos similares ni ser utilizados para otros objetivos. Los estacionamientos de visitas deberán ser usados única y exclusivamente por visitas de los copropietarios o de los ocupantes de los edificios.

s) Lavar automóviles en los espacios destinados a estacionar vehículos. Los demás bienes comunes serán de uso exclusivo de los copropietarios del conjunto habitacional, los cuales podrán usarlos en horarios y de la manera que para tales efectos determine el Comité de Administración. Se faculta, con todo y desde ya, a Inmobiliaria Doña Petronila S.A. para destinar uno o más de los departamentos objeto del presente Reglamento, durante el proceso de venta de las unidades que conforman el conjunto habitacional singularizado en la cláusula segunda, al uso temporal o "a prueba" de potenciales compradores, sin requerir a estos efectos autorización alguna del administrador, Comité de Vigilancia y/o Asamblea de Copropietarios y no teniendo que pagar a la administración suma alguna por uso antes descrito.

RESGUARDO EDIFICIO

Con el fin de resguardar el aspecto estético del conjunto habitacional, los propietarios u ocupantes sólo podrán:

a) Usar el color blanco o beige muy claro en la cara exterior de las cortinas, velos, persianas venecianas o cualquier otro elemento que usen para cubrir las ventanas por el interior de los departamentos. El mismo tipo de color deberán utilizarse en las cortinas que se instalen en las ventanas de los baños.

b) Usar para cerrar las terrazas, parcial o totalmente, sólo "Persianas tejidas", fabricadas con tablillas verticales de madera Laurelia philliplana estabilizada de primera selección pintada de color blanco, de diecinueve milímetros de ancho, hiladas con poliéster resistente al sol, con deslizamiento horizontal, por piezas de acero esmaltado y plástico, a través de rieles y/o guías inferiores de aluminio, color titanio, instaladas sobre los antepechos de las terrazas o balcones, por dentro de las barandas de hierro. Deberán tener un pliegue de más veinte por ciento sobre el ancho que cubre la cortina. El acabado de la madera de las persianas será de madera natural con aplicación de barniz natural. Las persianas de madera sólo podrán instalarse previa autorización expresa y por escrito del Administrador del conjunto habitacional, quien deberá velar para que todas las persianas exteriores sean uniformes. La contravención de esta cláusula obligará al propietario y/u ocupante a cambiar las cortinas interiores y/o persianas exteriores de madera tejida, por otros elementos, de manera tal que sean del color y características señalados en este artículo.

INFRACCIONES

La infracción de cualquier disposición de este reglamento especialmente la del artículo séptimo anterior, será sancionada con multa a beneficio de todos los copropietarios, de una a tres Unidades Tributarias mensuales de la Región Metropolitana, la que podrá repetirse cada quince días si la infracción se continúa cometiendo, de acuerdo a lo prescrito en el artículo treinta y cinco de la ley de Copropiedad Inmobiliaria.

GASTOS COMUNES

Los gastos comunes podrán ser ordinarios o extraordinarios. Se tendrán por Gastos comunes ordinarios los siguientes:

- a)** De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.
- b)** De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, 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, teléfonos u otros de similar naturaleza. Se tendrá por Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Para efectuar gastos extraordinarios provenientes de reparaciones mayores, modernización del conjunto habitacional, o de valor superior a doscientas cincuenta Unidades Tributarias mensuales, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los propietarios que reúnan en Asamblea legalmente constituida, más del setenta y cinco por ciento de dominio de las cuotas en los bienes comunes.

FONDO RESERVA

Se formará un Fondo Común de Reserva destinado a atender las reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la Asamblea de Copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes que se obtenga por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Fondo de Garantía. Para asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos o expensas comunes, cada propietario deberá mantener permanentemente, en poder de la administración una garantía en dinero efectivo, cuyo monto será proporcional al dominio de las cuotas en los bienes comunes y que será fijado anualmente por el Comité de Administración.

ADMINISTRACIÓN

El conjunto habitacional será administrado por un Administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, copropietario o no.

ANIMALES EDIFICIO

Los propietarios u ocupantes de departamentos solo podrán tener un animal doméstico de tamaño chico o mediano, las cuales no pueden exceder los cincuenta centímetros de altura (no razas grandes) ni los diez kilos de peso. Los propietarios u ocupantes de departamentos que tengan animales domésticos, no podrán dejarlos en los espacios comunes del condominio, estando prohibido que éstos puedan circular sueltos por los jardines ni en el exterior del condominio. El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes del condominio, ni aún a pretexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que éste pueda ocasionar en los espacios comunes del condominio, así como de los daños que éste pueda producir en la persona o bienes de terceros. En todo caso ningún propietario podrá tener más de un animal doméstico pequeño de un peso máximo de diez kilos por departamento. En el evento que algún copropietario introduzca animales que perturben o molesten la tranquilidad del condominio, o al resto de los copropietarios, el Comité de Administración podrá, a solicitud escrita de a lo menos siete propietarios de departamentos, ordenar su retiro definitivo del condominio y sus dependencias. La tenencia de animales domésticos será regulada a través de permisos otorgados por la Administración de los Edificios contra presentación de certificados otorgado por veterinarios por el control de Vacunas y Desparasitaciones periódicas. La vigencia del permiso será de un año. En el caso de que algún copropietario infrinjere las disposiciones de este Artículo podrá ser multado por el Administrador con una multa de una a diez Unidades de Fomento.

FONDO OPERACIONAL

Atendido que los gastos comunes serán pagados a mes vencido, cada propietario deberá realizar un aporte inicial para el buen funcionamiento del conjunto habitacional. Este aporte corresponderá a dos unidades de fomento y será pagado a la administración en forma conjunta con la primera liquidación de gastos comunes que se le entregue en calidad de propietario.

SEGURO DE INCENDIO Y SISMO

A objeto de resguardar el patrimonio de la comunidad, el conjunto habitacional deberá, obligatoriamente, contar con un seguro de áreas comunes que contemple los riesgos de incendio y sismo.