

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**LEY Nº 19.537 DE
COPROPIEDAD INMOBILIARIA**
(Publicada en el D.O. del 16.12.97)

REGLAMENTO
(D.S. Nº 46, V. y U. publicado en el D.O. del 17.06.98)

**REGLAMENTO TIPO
DE COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS
DE VIVIENDAS SOCIALES**
(D.S. Nº 46, V. y U. publicado en el D.O. del 17.06.98)

**LEY N ° 19.537
DE COPROPIEDAD
INMOBILIARIA
(D.O. 16.12.98)**

**TITULO I
DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD
INMOBILIARIA**

Artículo 1º.- La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre los cuales se pueda constituir dominio exclusivo a fa-vor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros. Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

Artículo 2º.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

1. Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan

simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2. Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3. Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, 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 cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común 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 servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el 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.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales 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 parte de éstos, y

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

5. **Gastos comunes extraordinarios**: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6. **Copropietarios hábiles**: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

Artículo 3º.- Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, ateniéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más persona, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondiente a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus

comuneros en la unidad, en la proporción que le corresponda.

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera 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 dispusiera de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que los suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por periodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a 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 por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

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. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse a favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que

concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando la superficie que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que se estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne al proyecto o la que haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objeto que dificulten el paso de personas o vehículos de

emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Artículo 11º.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero de artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

1)La fecha de la inscripción;

2)La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;

3)Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;

4)La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;

5)El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que se trata el artículo 11,y

6)La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, 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, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a los que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d), y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común 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 y alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común 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 la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común. No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b), y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo a favor de los copropietarios colindantes. A los actos y contratos a que se refiere el inciso anterior, comparecerá el administrador, si lo hubiere y el Presidente del Comité de

Administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva. Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

Artículo 15.- 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.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen

en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad grabarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que 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 los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta 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

75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, si lo hubiere, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea.

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos 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 ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento

de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y 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 conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según 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 hábiles 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 presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

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 esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la asamblea 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 multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en casos de reincidencia.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el periodo que fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser

reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. 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. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento de administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea 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. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador, si lo hubiere, 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.

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes del dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin

recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º 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; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano

complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto. En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar. El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas que se devengaren durante la tramitación del juicio.

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

- a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;
- b) Imponer las limitaciones que estimen convenientes;
- c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo 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, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;
- d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el art. 4º;
- e) Establecer lo concerniente a: la

administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes;

h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del administrador;

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el art. 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que

ha sido dictado por infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta 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, debiendo 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 estos en la administración o a falta de éste a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- 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 ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios 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 prevenido en este artículo será sancionada con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior sin perjuicio de las indemnizaciones que en

Derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondiente y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley Nº 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

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

b) Citar a la asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, o en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación de la asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

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

d) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Las resoluciones que se dicten en las gestiones

a que alude el inciso anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley Nº 18.287. El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán 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. 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 33 y 34 de esta ley.

TITULO III DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada

copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquel, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados en la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones pertinentes.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quién levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité del Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán del cargo de los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder a futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere en inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley general de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30 % el señalado en el decreto ley N°2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

- 1.El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.
- 2.El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios. Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a)En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b)En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el art. 44;
- c)En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d)En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración 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. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberá cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TITULO V DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidas a la ley de

Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, con los instrumentos de planificación territorial y con las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria el que debe cumplir con lo señalado en el inciso segundo del artículo 10 de la ley. Los planos se archivarán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, junto con el certificado del Director de Obras Municipales que declaró acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

De acuerdo a lo previsto en el inciso primero del artículo 9º de la ley, de las superficies de terreno que resulten de la aplicación del artículo 70 del D.F.L. N°458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el artículo 2 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sólo se incorporarán al dominio nacional de uso público en la oportunidad que señala el artículo 135 de la misma Ley General, las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. El resto de las superficies de terreno afectas al cumplimiento de los preceptos antes citados, destinadas a circulación y áreas verdes, son de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

TULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO

Artículo 5.- El régimen administrativo interno del condominio se regulará por el respectivo reglamento de copropiedad, y en el silencio de este regirán las disposiciones de la ley y del presente reglamento.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiriera una de las unidades que lo conforman, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades.

El primer reglamento de copropiedad deberá ser dictado por la persona natural o jurídica

propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la ley para la constitución de las asambleas ni para la adopción de los acuerdos. En este primer reglamento de copropiedad no podrá someterse al conocimiento de un juez árbitro los conflictos que afecten a los copropietarios, atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 34 de la ley.

Una vez enajenado el 75 % de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de la última de dichas enajenaciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, deberá convocar a asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.

Artículo 6º.- Serán de cargo del respectivo propietario las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, de sus muros y 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. El reglamento de copropiedad podrá establecer que ciertas reparaciones y mantenciones no serán de cargo exclusivo de los copropietarios, tales como las 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.

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 32 de la ley.

Artículo 7º. - 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 corresponde a los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. 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 ruido en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o de los bienes comunes.

La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con arreglo al artículo 32 de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador, si lo hubiere, 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.

TITULO III DE LAS SOLUCIONES DE CONFLICTOS

Artículo 8.- Las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración de condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente o por un juez árbitro.

Conforme a lo previsto en el artículo 33 de la ley, los juzgados de policía local se sujetarán al procedimiento de la ley N°18.287 y las resoluciones que dicten en el ejercicio de las

facultades que les otorga el inciso primero de dicho precepto legal, serán apelables.

A la asamblea convocada por el juez conforme al inciso final del artículo 19 y a la letra b) del inciso primero del artículo 33, ambos de la ley, se citará a todos los copropietarios la cual se celebrará con sólo los que concurren, de conformidad con el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. Dicha asamblea se realizará en el condominio o en el lugar señalado en el inciso segundo del artículo 21 de este reglamento. A su celebración deberá asistir un notario, el que deberá ser remunerado por los copropietarios, sin que sea necesario que a ella asista el juez que la hubiera convocado.

Para la adopción de los acuerdos se requerirán los quórum que correspondan según la naturaleza de la materia incluida en la convocatoria.

Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad, por estimar que concurre alguna de las causales previstas en el artículo 31 de la ley, podrán demandar ante el juez de policía local o ante el juez árbitro, según corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 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 34 de la ley. La asamblea de copropietarios, al efectuar la

designación del juez árbitro podrá encomendar a éste la solución de todos los conflictos que les afecten o puedan afectarle 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.

Del cobro judicial de los gastos comunes, conocerá el juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil.

Conforme al artículo 35 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.

TITULO IV DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.

Artículo 9º.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al reglamento de copropiedad son de dominio común.

En los bienes de dominio común los señalados en el número 3 del artículo 2º de la ley.

Para los efectos de lo dispuesto en la letra e) del número 3 del artículo 2º 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 lo señalado en el artículo 3º de este reglamento.

TITULO V EL DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 10.- El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común será determinado en el reglamento de copropiedad conforme al artículo 3º de la ley.

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.

TITULO VI DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO

Artículo 11.- Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum que se indican en el artículo 22 de este 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 3 del artículo 2º 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).

Sobre los estacionamientos de visitas no podrá constituirse derecho de uso y goce exclusivo.

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 exclusivos 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 irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad o acuerdo 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 pueden constituirse 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.

TITULO VII DE LA ENEJENACION, ARRENDAMIENTO O GRAVAMEN DE BIENES DE DOMINIO COMUN.

Artículo 12.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º 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, aún cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º de la ley, sólo a favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes. No podrán enajenarse, darse en arrendamiento ni gravarse los estacionamientos de visitas.

La asamblea extraordinaria de copropietarios para tratar las materias a que se refieren los incisos anteriores, tanto en primera como en segunda citación deberá constituirse con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio. Sin embargo, si la enajenación implica la alteración en el número de unidades del condominio, conforme a lo previsto en el inciso final del artículo 14 de la ley, en relación con el inciso cuarto del artículo 19 de ese mismo cuerpo legal, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejándose constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes y en tal caso la asamblea extraordinaria requerirá para constituirse la

asistencia de la totalidad de los copropietarios y el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

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 lo hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios. Cuando se enajenare una unidad de un 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 VIII DE LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS COMUNES

Artículo 13.- 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, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución. Si el dominio de una unidad pertenece en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en dicha unidad, en la proporción que les corresponda. Se considerarán gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2º de la ley.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor de condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Si el reglamento de copropiedad no dispusiere otra forma de contribución, los gastos comunes correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio, serán de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo

ector, 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 14.- 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 uso 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.

Artículo 15.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una periodicidad o plazos diferentes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables, o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad. 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 motivo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo 16.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio de conformidad a las normas de la ley y del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el respectivo aviso de cobro deberá constar la proporción señalada en el artículo 13 del presente reglamento en que el respectivo propietario debe contribuir a los gastos comunes. Este aviso de cobro deberá ser emitido por el administrador dentro del mes anterior al que origina el cobro.

así lo establece el reglamento de

copropiedad, 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.

La copia del acta de asamblea válidamente celebrada, autorizada indistintamente por el Comité de Administración o por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos en conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada por las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio. En los juicios de cobro de los gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se efectuará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a la falta de éste en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 17.- En la Administración del condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses y por los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común, que deban pagar, en su caso, los copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancario 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. La cuenta podrá ser la misma mencionada en el artículo 28 del presente reglamento.

Artículo 18.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, 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 previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, 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 19.- Para hipotecar o gravar las unidades del condominio no se requerirá acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad. La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Para los efectos de la inscripción de la hipoteca constituida sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, la mención del número y la ubicación de la respectiva unidad será la que corresponda de acuerdo al plano archivado provisionalmente conforme al inciso tercero del artículo 16 de la ley.

TITULO IX DE LA ADMINISTRACION DEL CONDominio

Párrafo: De las Asambleas

Artículo 20.- 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:

- 1.Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2.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.
- 3.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.
- 4.Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- 5.Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
- 6.Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto o se modifique la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.
- 7.Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
- 8.Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
- 9.Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- 10.Administración conjunta con uno u otros

condominios y establecimiento de administraciones en un mismo condominio.

ambién podrá ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, si lo hubiere, en las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesión extraordinaria, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio, y en los números 2, 3, 4, 5 y 6. La consulta por escrito se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la dispuesta en el artículo 21 de este reglamento para la citación a asamblea y deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten la 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 75% 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, si lo 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.

Artículo 21.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince, indicando el día, hora y lugar de la celebración. Si no hubieren registrado domicilio, se entenderá que todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado

en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea.

La primera asamblea será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

Párrafo 2º: De los Quórum

Artículo 22.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren. En ambos casos los acuerdos 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 80% de los derechos del condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 20 de este reglamento, requerirá para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

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, requerirá 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 30 de la ley.

Artículo 23.- 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 lo 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 22 de este reglamento obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún 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 20 de la ley.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 20 de este reglamento, deberá asistir un Notario, quien certificará el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Párrafo 3º : Del Comité de Administración

Artículo 24.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que incidan en materias que deben tratarse en asamblea extraordinarias. Para la adecuada toma de decisiones por parte del Comité de Administración, el reglamento de copropiedad podrá establecer un mayor número de integrantes del mismo o la designación de suplentes para el caso de ausencia o impedimento de los titulares si el Comité estuviere constituido por tres miembros titulares.

Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. El Comité será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. 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. Las normas y acuerdos del Comité de Administración no tendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste.

Párrafo 4º: Del Administrador.

Artículo 25.- La asamblea de copropietarios, en sesión ordinaria, podrá designar un administrador, pudiendo recaer esta designación en una persona natural o jurídica. A falta de designación de administrador actuará como tal el Presidente del Comité de Administración, entendiéndose en tal caso que las referencias al administrador que se contienen en la ley y en este reglamento, se refieren al Presidente del Comité de Administración.

La acta de asamblea en que se designó al administrador deberá reducirse 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. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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.

Artículo 26.- El administrador tendrá las funciones que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le encomienda la asamblea de copropietarios.

En caso de falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador, las siguientes:

1. Cuidar los bienes de dominio común;
2. Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados;
3. Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios.
4. En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo 36 de la ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquél no lo hiciera y velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo 32 de este reglamento;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º 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;
9. Citar a reuniones de la asamblea;
10. 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;
11. Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad del 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;
12. Mantener una lista actualizada de teléfonos

y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para caso de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que corresponda a la localidad donde está ubicado el condominio;

13. Velar por la debida iluminación de los espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio;

14. Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad;

15. 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;

16. Si se ve 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 36 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;

17. 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;

18. En general, todas aquéllas otras funciones que específicamente le encomienda la ley, el presente reglamento, el reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

Artículo 27.- 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.

Artículo 28.- 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 las personas designadas por la asamblea de copropietarios como habilitadas para girar de ella.

Artículo 29.- 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.

Párrafo 5º: De Las Subadministraciones

Artículo 30.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central.

Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá contar con un plano complementario de aquéllos a que se refiere el artículo 11 de la ley. Corresponderán a los subadministradores las funciones y obligaciones que para el administrador señala el reglamento de copropiedad o en su defecto el presente reglamento.

Los subadministradores estarán subordinados a la administración central y se relacionarán a través de ésta con el Comité de Administración. En caso de existir subadministraciones, un representante de cada una de ellas deberá integrar el Comité de Administración Central, no pudiendo éste, en ningún caso, estar compuesto por menos de tres personas.

Párrafo 6º: de la Administración Conjunta

Artículo 31.- Previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto, el condominio podrá convenir su administración conjunta con otro u otros condominios colindantes o ubicados en la misma manzana o en manzanas contiguas. En el acuerdo respectivo se deberá facultar a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el correspondiente convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar. El acuerdo y el convenio antes señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas

ormas que rigen para el reglamento de apropiación.

ITULO X DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Artículo 32.- Sin perjuicio de las normas de seguridad contenidas en el Título III 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.

ITULO XI EL TERMINO DE LA COPROPIEDAD IMOBILIARIA

Artículo 33.- Se podrá solicitar al Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a anular sin efecto la resolución que declaró acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria constituida con la asistencia de los copropietarios que presenten, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y por acuerdo adoptado con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio, debiendo caberse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto la declaración a que alude el inciso anterior, la comunidad que se forme entre los propietarios se regirá por las normas del derecho común.

REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

**Decreto. N° 230, publicada en el
D.O. Del 17.06.98)**

TITULO I DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 1º.- Apruébase el siguiente

Reglamento Tipo de Copropiedad para los Condominios de Viviendas Sociales regidos por el Título IV de la Ley N° 19.537, en adelante la ley.

Artículo 2º.- 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 3º.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 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 4º.- Los condominios de viviendas sociales se regirán 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 su reglamento.

TITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO.

Artículo 5º. - 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 6º.- 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 de su unidad y hasta la salida de la misma. No obstante lo anterior, no será n de cargo exclusivo de cada propietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencias de desperfectos de la red 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 daños 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 32 de la ley.

Artículo 7º.- 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 162 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 32 de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador, si lo hubiere, 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 medio, 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.

TITULO III DE LA SOLUCION DE LOS CONFLICTOS

Artículo 8º. - 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 de cobro judicial de los gastos comunes, cuyo conocimiento corresponde al juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil, acorde con lo establecido en el inciso final del artículo 33 de la ley.

TITULO IV DE LOS BIENES DE USO COMUN

Artículo 9º.- 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 3 del artículo 2º de la ley.

TITULO V DEL DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 10.- 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 condominio, 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, sus alteraciones de los mismos, sus formas de provechamiento 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.

TITULO VI DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO

Artículo 11. - 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) e), del número 3 del artículo 2º de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivos sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en las letras a) y

b) de la asamblea de copropietarios, al acordar la institución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o sin 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 los aportes consistirán en una cantidad única en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. Los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivos, serán a 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 exclusivos 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 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.

TITULO VII DE LA ENAJENACION, ARRENDAMIENTO O GRAVAMEN DE BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 12.- 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 3 del artículo 2º 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, aún 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 3 del artículo 2º de la ley, sólo a 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 lo 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 VIII DE LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS COMUNES

Artículo 13. - 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 4 y 5 del artículo 2º de la ley. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún 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 14.- Conforme al artículo 45 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 13.

Artículo 15.- 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 16.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad de las normas de la ley y su reglamento y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el correspondiente aviso deberá constar la proporción señalada en el artículo 13 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 administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por periodos mensuales anticipados para facilitar el cobro. Al término de cada periodo 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 le encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio.

Artículo 17.- En la administración del condominio deberá considerarse la formación de fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, que deban pagar, en su caso, los copropietarios. 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. La cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23 de la ley.

TITULO IX DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Párrafo 1º: De la asamblea

Artículo 18.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Serán aplicables en la especie todas las normas contenidas en la ley y su reglamento relativas a la asamblea, tales como oportunidad, periodicidad y lugar de la celebración, formalidades para su convocatoria, asuntos que podrán tratarse en ellas, quórum para su constitución y para la adopción de acuerdos y demás atinentes a la materia.

Párrafo 2º: Del Comité de Administración.

Artículo 19.- El Comité de Administración estará compuesto por seis personas y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Se aplicarán al Comité de Administración las normas pertinentes a la ley y su reglamento. El acta que contenga la nómina de 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 una 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 44 de la ley.

Párrafo 3º: Del Administrador

Artículo 20. - 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. Mientras se designa el administrador definitivo, el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la respectiva región podrá, conforme a la facultad que le otorga el artículo 42 de la ley, designar por una sola vez un administrador provisional, el cual actuará durante su desempeño con las mismas facultades y obligaciones señaladas en el inciso anterior. El plazo del desempeño del

administrador provisional no podrá exceder de seis meses contados desde su designación.

El acta que contenga la designación del administrador y su dirección, quedará 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 del documento 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 44 de la ley.

Párrafo 4º: De Las Subadministraciones

Artículo 21.- Si el condominio estuviere integrado por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer su propia subadministración, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren, debiendo siempre relacionarse con la administración central, aplicándose en lo demás las normas que se contienen en la ley y su reglamento para las subadministraciones.