

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"CONDOMINIO EL ENSUEÑO"

En _____, República de Chile, a _____ del año 2016, ante mí,
Nombres y Apellidos _____, chileno, casado, Abogado, con cédula
nacional de identidad y rol único tributario número _____ guion __,
Notario de la _____, comparecen: don Ricardo Aurelio Figueroa
Cisterna, cargo Presidente chileno, casado, pensionado, cédula identidad número cinco
millones doscientos un mil quinientos noventa y seis guion cero, don Roberto Aladino
Cisternas Moccia, cargo Tesorero, chileno, casado, _____, cédula nacional de
identidad número siete millones seiscientos ochenta mil setecientos treinta y dos guión k, don
Hernán Wilson Videla Páez, cargo Secretario, chileno, casado, _____, cedula
identidad siete millones setecientos setenta mil doscientos ochenta guion cero, quienes
actúan en representación de la sociedad colectiva Civil "El Ensueño", Rol Único Tributario
número setenta millones seiscientos doce mil trescientos guión ocho, todos domiciliados en la
ciudad de Algarrobo, en el condominio "El Ensueño", sector del Yeco, todos comparecientes
mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen
que por el presente acto y en la representación que invisten, vienen en otorgar el Reglamento
de Copropiedad del **CONDOMINIO "EL ENSUEÑO"**, el cual regirá las relaciones de sus
copropietarios:

TITULO PRIMERO: DEL CONJUNTO HABITACIONAL

LA SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL "EL ENSUEÑO", es dueña del Lote 1 A del plano de
subdivisión, inscrito a fojas 916 N°1011 del año 1999 de Registro de Propiedades de
Casablanca, tiene los siguientes deslindes: **al Norte, en línea quebrada que une los puntos
A-B con propiedad del Arzobispado de Valparaíso; al Sur, en línea quebrada que une los
puntos J-K con Lote 1-D y en partes con Lote 1-B del plano; al Oriente, e línea
quebrada que une los puntos B-K con Lote 1-B del plano; y al Poniente, en línea
sinuosa que une los puntos A-J con Océano Pacífico**, encerrando una superficie
aproximada de cincuenta y un mil trescientos sesenta y uno metros cuadrados.

En la propiedad se desarrolló un complejo habitacional denominado "**Condominio EL Ensueño**", y se acoge a un condominio Tipo_A con un total de _____ viviendas acogidas a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas que forma parte del proyecto.

ARTICULO SEGUNDO: Para regular las relaciones entre los propietarios de las distintas casas y que componen dicho condominio, vienen los comparecientes en representación de la sociedad propietaria, por el presente acto, en dictar el primer Reglamento de Copropiedad, titulado **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**.

ARTICULO TERCERO: DE LA COMPOSICIÓN DEL CONDOMINIO EL ENSUEÑO, Condominio está compuesto por un conjunto de _____ viviendas, que se singularizan en el plano de Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Constituyen bienes comunes de uso común inherentes a la totalidad de los copropietarios del condominio, los sectores que se precisan en los planos de copropiedad inmobiliaria con destino de área verde y pasajes de circulación interior; en tanto que bienes comunes cuyo uso y goce exclusivo se atribuye a determinadas casas, son aquellos espacios que como tal se especifican en el plano de copropiedad inmobiliaria. **ARTICULO CUARTO:** Los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios y ocupantes, a cualquier título, de las diversas casas que componen el condominio y sus bienes y espacios comunes, y sus relaciones del régimen interno se regirán por las normas contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, Decreto número cuarenta y seis de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho y por las normas que se señalan a continuación, en el presente Reglamento de Copropiedad. **ARTICULO QUINTO: DE LOS BIENES COMUNES.-** Se reputarán comunes los bienes, servicios e instalaciones necesarios para la existencia,

seguridad y conservación de las viviendas y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su vivienda y de las instalaciones del condominio, y en especial en los que corresponda a los enumerados en el número tres del Artículo Segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria. **ARTICULO SEXTO:** El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones recíprocas y , en general, las relaciones de régimen interno de los propietarios de las unidades construidas en el **CONDOMINIO EL ENSUEÑO**, y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que adquiera a cualquier título el dominio de una o más de dichas unidades o de una cuota de ellas o derechos constituidos sobre ellas, así como también para toda persona a quien el propietario o titular de derechos sobre tales bienes, conceda su uso o goce, y, en general, para toda persona que ocupe, a cualquier título, alguna de dichas unidades. En el silencio del Reglamento se aplicarán las disposiciones pertinentes de los textos legales que rijan en la materia-.**ARTICULO SÉPTIMO: PORCENTAJES DE DOMINIO Y DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:** Los gastos comunes serán distribuidos de conformidad con las cuotas de dominio sobre los bienes comunes que para cada unidad habitacional se ha determinado, debiendo los copropietarios de dichas unidades pagarlos en las proporciones que se precisan en Tabla o Cuadro de Prorratio de Gastos Comunes, del documento que se protocoliza y que forma parte integrante del presente Reglamento. **ARTICULO OCTAVO:** Los porcentajes de valor establecidos en el artículo anterior no experimentarán variaciones como consecuencia de mejoras introducidas en las dependencias, de avalúos o re avalúos o transferencias o transmisiones de dominio, y sólo podrán variar por acuerdo de los copropietarios, con los quorum legales, que conste en escritura pública que modifique el presente Reglamento. **ARTICULO NOVENO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes en la proporción

señalada en la Tabla referida en el artículo séptimo de este Reglamento. Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo inmueble. Los propietarios no podrán enajenar, transferir, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso o gravar su vivienda independientemente de estos derechos o viceversa ni aún con el consentimiento de los demás copropietarios. **ARTICULO DÉCIMO:** Serán bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio; los que permitan todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la unidad de su exclusivo dominio y, especialmente, los jardines y áreas verdes, cierros exteriores, las instalaciones exteriores a cada unidad de alcantarillado, de agua potable, gas, electricidad, los medidores comunes, barreras de acceso y/o portones (si los hubiere) al condominio y red de cañerías de agua potable. Los bienes comunes no podrán dejar de ser tales ni aún por acuerdo unánime de los copropietarios del conjunto habitacional. **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO:** Todos los propietarios usarán de sus respectivas unidades en forma ordenada y tranquila sin perturbar la tranquilidad del resto de los copropietarios. Queda terminantemente prohibido emplearlos en objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, solidez o salubridad de los inmuebles; tampoco podrán ser arrendados ni ceder su uso y goce a personas de mala conducta o que provoquen aglomeraciones o ruidos molestos. Queda estrictamente prohibido realizar actividades que impliquen concurrencia masiva de público e instalar fábricas o industrias molestas y contaminantes; también queda prohibido el almacenaje o tenencia de especies, materiales o productos químicos peligrosos o malolientes; tampoco podrán las unidades destinarse a maternidad, sala de masajes, bibliotecas, Clubs, academias de baile u otras similares. Sólo se permitirá la presencia de animales domésticos que estén bajo el cuidado de su amo siendo éste responsable de que dicha presencia no ocasione molestias,

malos olores ni ruidos molestos. Cada propietario deberá mantener en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones de su dominio tales como electricidad, alcantarillado, agua, etcétera, reparando a su costo cualquier desperfecto que ellas sufran y que provoquen daño a los otros propietarios o a los bienes comunes, por lo que deberá indemnizar los perjuicios que fueren causados. Se obligan los propietarios u ocupantes de las viviendas a mantener limpios y ordenados los sectores de antejardines y se prohíbe pavimentar los sectores de áreas verdes del Condominio. Se prohíbe efectuar ampliaciones o construcciones de cualquier tipo en la propiedad, sin haber obtenido en forma previa la autorización de la Administración del Condominio y de los propietarios del setenta y cinco por ciento de las demás casas que componen el condominio. Con todo, cualquiera sea el tipo de ampliación o modificación de que se trate, para la ejecución de la misma se deberá contar con los pertinentes permisos municipales y dar cumplimiento a la normativa legal que regula dichas obras. Queda prohibido la instalación de letreros o avisos de cualquier tipo en las propiedades, sin autorización previa y escrita de la administración del condominio, quien podrá otorgar la autorización para casos calificados, fijando el lugar de emplazamiento y condiciones estéticas que deben cumplir los avisos. El único objeto de uso de las viviendas es habitacional y no podrá ser destinada para fines comerciales, sin autorización previa de la administración con acuerdo de los propietarios en el mismo porcentaje anterior. Se prohíbe emplazar en las casas o patios, o en los bienes comunes del condominio, carpas, casas rodantes, de cualquier tipo o denominación, o pernoctar al aire libre en los mismos. Queda prohibido efectuar en los bienes comunes del condominio cualquier transformación o construcción. Se prohíbe la quema de maderas, hojas, basuras, deshechos o sobras. Los desperdicios deberán depositarse en bolsas plásticas debidamente cerradas en los lugares y horarios que determine la Administración, siendo obligatorio para los propietarios el uso del sistema de

recolección que la Administración establezca. Se prohíbe estacionar autos, motos, bicicletas, trailers o cualquier otro vehículo o artefacto en los sectores de antejardines o vías de circulación del condominio. Los vehículos sólo podrán estacionarse dentro del patio de las viviendas, pudiendo al efecto la Administración del Condominio proceder al inmediato retiro del vehículo o artefacto por cuenta y riesgo del infractor. Queda prohibido efectuar roturas, excavaciones, instalar artefactos y hacer fogatas. Efectuar carreras de vehículos de cualquiera naturaleza, ingresar carretelas o caballos y mantenerlos en las vías de circulación del condominio. Queda estrictamente prohibida la conducción de vehículos motorizados de cualquier tipo o naturaleza aún aquellos denominados motos de entretenimiento, a menos que su conductor cuente con la debida Licencia de Conducir y la conducción se efectúe conforme a las disposiciones de la Ley de Tránsito, y cumpliendo además la señalización interna del Condominio. En caso de infracción los propietarios de dichos vehículos serán directamente responsables de los perjuicios que pudieren causarse y responderán también del pago de las multas que la Administración del Condominio aplique, la que podrá retener el vehículo infractor hasta el pago total de la sanción aplicada. En general se prohíbe usar de los bienes comunes del Condominio en forma que no se condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, causar daños, perjuicios, alteraciones en dichos bienes o molestias a los restantes copropietarios. En el caso que algún propietario o habitante de un inmueble contraviniera las presentes normas, la Administración, a costa del propietario del inmueble, o a costa del propietario de inmueble en que se encuentre pernoctando o visitando el infractor, procederá a efectuar las reparaciones o ejecutar las labores que correspondan a objeto de restablecer la situación o estética anterior, y estará facultada para tomar todas las medidas conducentes al restablecimiento del orden y buen funcionamiento de los bienes e instalaciones del condominio. La infracción a las

normas de este Reglamento facultará a la Administración del mismo, para aplicar al infractor una multa que podrá fluctuar de **media a diez Unidades de Fomento**, por cada evento, la que se cobrará conjuntamente con los gastos comunes al propietario, ello sin perjuicio del pago de los gastos en que la Administración haya incurrido a objeto de reparar el daño causado. El no pago de la multa se considerará para todos los efectos legales, como no pago de los gastos comunes, produciendo sus mismas consecuencias. Las sumas percibidas a título de multas se destinarán al fondo para pago de gastos comunes, según lo determine la Administración. Los propietarios deberán imponer todas y cada una de estas obligaciones y prohibiciones y demás que contemple este reglamento, a las personas a quienes traspasen el dominio, uso y goce, o tenencia de su propiedad.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común según lo determinado por la Administración. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: Será de cargo exclusivo de cada propietario el mantenimiento y reparación de su vivienda, la ejecución y mantenimiento de las instalaciones interiores de agua, gas y electricidad hasta los empalmes.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Las contravenciones a este Reglamento no contempladas en el artículo décimo primero serán, sancionadas con una multa a beneficio de la comunidad

ascendente a **media UTM**. **ARTICULO DÉCIMO QUINTO:** Las expensas concernientes a los gastos comunes del condominio, especialmente las que se relacionan con su administración, funcionamiento, conservación y reparación, serán de cargo de todos los propietarios, quienes deberán contribuir a ella oportunamente en la proporción señalada en el Prorratio referida en el artículo

séptimo de este Reglamento. Se entenderán por gastos y expensas comunes todos aquellos que sean necesarios efectuar, tanto para proporcionar los servicios comunes, como aquellos indispensables para la mantención y reparación de los bienes comunes, etcétera. Especialmente se reputarán expensas o gastos comunes los siguientes: a) Honorarios de Administrador; b) Sueldos, emolumentos y demás similares que deban pagarse a las personas que presten servicios en el o para el condominio, más los gastos en que éstos incurrieran por consumo de electricidad, agua potable privada, etcétera; c) Pago de imposiciones previsionales y demás cotizaciones que afecten a los trabajadores del condominio y de todo gravamen presente y futuro que tenga relación con el personal de éste; d) Pago de energía eléctrica para el alumbrado de espacios comunes; e) Pago de cuentas por mantención y suministro de agua potable privada que se ocupe para los servicios comunes tales como para el aseo de los espacios comunes, mantenimiento y riego de jardines comunes y externos, piscinas (si se desarrollaran), o la que ocupe o consuma el personal; f) los útiles de aseo que se requieran para el buen mantenimiento del inmueble, tales como escobas, escobillas, trapeadores, paños de aseo, detergentes, pulidores, etcétera; g) Los uniformes que sean necesarios proveer y elementos de trabajo, tales como overoles, uniformes propiamente tales, abrigo, botas, etcétera; h) Las ampollitas y focos eléctricos y globos que fuere necesario utilizar y reponer en los espacios y servicios comunes; i) Pago de personal que preste servicios de seguridad y vigilancia; y en general, todos aquellos gastos que sean necesarios para la buena conservación del inmueble y sus servicios.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: Cada propietario deberá pagar la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los quince primeros días corridos del mes. Si se incurriera en mora en el pago de las cuentas, se devengará el interés máximo convencional en beneficio de la comunidad, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Sin perjuicio de lo anterior, el

copropietario moroso perderá el derecho a participar en las asambleas de copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos y en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el pago íntegro de los gastos comunes e intereses adeudados. La comunidad podrá en todo caso emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho correspondan, como así también facultar al administrador para que solicite y obtenga de los respectivos servicios de agua o electricidad, el corte o suspensión de los suministros internos propios del respectivo copropietario en mora en el pago en tres o más mensualidades de gastos comunes o cuotas especiales, sean estas continuas o discontinuas. Si el dominio de la vivienda perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en los que les corresponda a éstos en la contribución a gastos comunes. Asimismo, el propietario podrá convenir con el arrendatario, habitador u ocupante a cualquier título de la unidad, el pago o reembolso de las cuotas especiales correspondientes a gastos extraordinarios para mejorar el inmueble o arreglar los desperfectos o deterioros de los bienes comunes, que se consideren de cargo exclusivo del propietario. Los convenios aludidos no eximirán de responsabilidad al respectivo copropietario frente a la comunidad y los pagos y abonos que sus arrendatarios u ocupantes efectúen a la administración por concepto de gastos comunes se entenderán hechos por cuenta y en representación del mismo copropietario. **ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Establéese un "Fondo Común de Reserva" para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes e 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; y con el

producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios. Este fondo deberá mantenerse en depósito bancario, sobre el sólo podrá girarse con acuerdo previo del Comité de Administración. **ARTICULO**

DÉCIMO OCTAVO: El hecho de que uno o más de los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no exime, en caso alguno, al respectivo copropietario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes de toda clase y del depósito de garantía y fondo común de reserva, en la forma que se establece en los artículos anteriores.

ARTICULO DECIMO NOVENO: La Asamblea de Copropietarios podrá determinar que el inmueble sea administrado por un Administrador que ella misma designará, pudiendo ser nombrada cualquier persona natural o jurídica, interesada o extraña. Durará un año en sus funciones pudiendo ser reelegido indefinidamente. Mientras no se produzca una nueva designación continuará en sus funciones hasta que se designe quien debe sucederle en el cargo. Su remoción podrá ser hecha en cualquier momento y requerirá el mismo procedimiento que para su designación. Si cesare por cualquier causa en sus funciones y mientras se designa a su reemplazante, el Presidente del Comité de Administración ejecutará tales labores.

ARTICULO VIGÉSIMO: En el evento que se designe un Administrador, le corresponderán las siguientes atribuciones y deberes: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sean menester; b) Cobrar y recaudar mensualmente las cuotas que correspondan a los distintos copropietarios por expensas comunes, depósitos de garantía y fondo común de reserva; c) Cobrar todo lo que se adeude a la Comunidad; d) Administrar los artículos de consumo adquiridos para la mantención del condominio; e) Contratar, remover o desahuciar y dirigir al personal de servicio; f) Velar por la observancia del presente reglamento y por el cumplimiento de toda la

legislación que rija la copropiedad inmobiliaria, con las facultades de los incisos primero y segundos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la conservación y administración del Condominio; h) Ejecutar los acuerdos tomados para la Asamblea de copropietarios y el Comité de Administración; i) Llevar un Libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; j) Llevar un Libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar del presente Reglamento y una nómina al día de los copropietarios; k) Manejar los fondos que la comunidad provea para el funcionamiento del condominio, manteniendo a tal efecto una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración; l) Rendir cuenta documentada de su administración a lo menos una vez al año, o cuando lo solicite la Asamblea de copropietarios; ll) Ejercer las demás atribuciones y deberes que asignen la legislación vigente y el presente Reglamento de Copropiedad y aquellas que estén lógicas o naturalmente comprendidas en sus funciones de administración.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: Habrá un Comité de Administración compuesto por tres personas, que deberán ser propietarios de una o más unidades y que durará el plazo que determine la Asamblea el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de que al término del período correspondiente, pueda ser reelegido total o parcialmente. Corresponderá al Comité a) Representar a la Asamblea de copropietarios con todas sus facultades legales y reglamentarias, sin perjuicio de su ejercicio directo por aquella; b) Dictar normas sobre administración del condominio; c) Revisar a nombre de los copropietarios las liquidaciones de gastos comunes que presente el administrador y demás cuentas de la comunidad; d) Asesorar y absolver las consultas que formule el administrador y prestarle su cooperación en todos los trámites y actuaciones que deban efectuarse ante las autoridades administrativas, estatales y municipales; e)

Actuar como mediador en todos los conflictos que se susciten entre los copropietarios entre sí y entre éstos y el administrador; f) En general, ejercer todas las facultades que le otorguen la legislación vigente y el presente Reglamento.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: En tanto la Asamblea de Copropietarios no designe a un Administrador, actuará como tal el Presidente del Comité de Administración, por lo que en esa eventualidad las referencias hechas tanto en la legislación o en el presente reglamento al Administrador, se entenderán referidas al Presidente del Comité de Administración, ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero transitorio de este instrumento. **ARTICULO VIGÉSIMO**

TERCERO: Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por lo copropietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se celebrarán a lo menos una vez al año, oportunidad en 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 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: Uno) modificación al Reglamento de Copropiedad, Dos) Cambio de destino de las unidades del condominio, Tres) 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, Cuatro) enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos, Cinco) reconstrucción, demolición,

rehabilitación o ampliaciones del condominio; Seis) petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación, Siete) construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo, Ocho) remoción de uno o más miembros del Comité de Administración, Nueve) gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. Todas las materias que de acuerdo a los señalado precedentemente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el condominio y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis, podrán también ser objeto de consulta escrita 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. 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 setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, 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. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO:** Las Asambleas Ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a los menos, el sesenta por ciento de los

derechos en el condominio; y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que concurran, 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 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, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a los menos, el setenta y cinco por ciento de los mismos, o de derechos en el condominio tratándose de casos en que la Ley exige quorum calificado. 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 del condominio. 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 tanto que en las Extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco días ni superior a quince días. Si no se reunieran los quorum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez de conformidad a lo previsto en el Artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO:** Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas, sea personalmente o debidamente representado por mandato simple. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado éste no asistiere, para este efecto se entenderá que asume su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiese entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiese

establecido. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargo de representación de la Comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo establecido en el Artículo Cuarto de este Reglamento. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea, pero si lo podrá hacer el Presidente del Comité de Administración aunque se encuentre desempeñando las labores de Administrador. Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas 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 por medio del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la Asamblea para esos 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 asistentes designados para ello por la Asamblea y quedarán bajo custodia del Presidente de dicho Comité. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el Acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública la que será firmada por la persona designada por la Asamblea para dichos efectos o por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. **ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO:** Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios ordinaria o extraordinaria: a) Decidir si el Condominio será administrado por una Administrador y, en su caso, nombrarlo y removerlo; b) Impartir al administrador las instrucciones que la Asamblea estime conveniente, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; c) Aprobar o rechazar las cuentas que deberá presentar el administrador en cada Asamblea ordinaria; d) Acordar las reparaciones mayores o mejoras del inmueble; e) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a la legislación vigente y, en general, atender

todos los asuntos concernientes a la comunidad; f) Elegir a los integrantes del Comité de Administración. **ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO:** La copia del acta de la Asamblea en que se acuerda expensas o gastos comunes autorizados por el administrador o un certificado de los gastos comunes insolutos expedido por el administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de la cuota a cada propietario. En el evento que no se haya designado un Administrador, la autorización o el certificado será expedido por el Presidente del Comité de Administración. **ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO:** Las modificaciones al presente Reglamento sólo entrarán en vigencia una vez que se practique la inscripción correspondiente en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.

BORRADOR REGLAMENTO COPROPIEDAD

SIÓN 1.0