

REPERTORIO Nro. 758/2006

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO PLAZA MIRADOR

DECIMO SEGUNDO: De la Asamblea de Copropietarios. El edificio será administrado por un Comité de Administración de Propietarios que estará compuesto mínimo de tres miembros y máximo de cinco, será presidido por uno de sus integrantes quien lo será también de la asamblea de Copropietarios y será elegido por sus integrantes. Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la mayoría de ellos y, en caso de empate decidirá el voto de su presidente. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Si al vencimiento de un período no se precediera a nueva elección, se entenderán prorrogados en sus funciones por un período igual, salvo que los copropietarios reunidos en asamblea acuerden reemplazar a uno o más de ellos. El quórum necesario para acordar el reemplazo de uno o más de los miembros del Comité es el indicado en el artículo diecinueve de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria¹. En caso de muerte, fallecimiento o incapacidad sobreviviente de alguno de sus miembros, se designará un reemplazante por los restantes miembros del Comité de Administración, lo que deberá ser ratificado en la próxima Asamblea de Copropietarios que se celebre. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades ordinarias, y le corresponden las funciones que les confiere la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete, su reglamento, las leyes y las normas respectivas, y se desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones de la Asamblea de Copropietarios. Al Comité de Administración del edificio le corresponde especialmente:

- a) Velar por la conservación, reparación y aseo de los bienes comunes;
- b) Por la buena conducta y correcta presentación del personal;
- c) Recaudar de los copropietarios, a través del Administrador del edificio, las cuotas que le corresponda pagar por concepto de gastos comunes, Fondo de Reserva y Seguros;

¹ 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 en 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.

- d) Nombrar o destituir al Administrador del edificio, y otorgarle las facultades del caso. El acta en la cual se acuerda la designación o remoción del administrador deberá ser reducida a escritura pública ;
- e) Rendir cuenta anual y documentada sobre los gastos y entradas efectuadas en el ejercicio correspondiente. En la primera quincena de Marzo de cada año deberá someter a la consideración de la Asamblea de Copropietarios el mencionado presupuesto y balance;
- f) Presentar la lista de los copropietarios morosos en el pago de los gastos comunes ;
- g) Aprobar los presupuestos estimativos de gastos comunes anticipados elaborados por el Administrador, e impartir al Administrador las normas necesarias para la determinación y distribución de los gastos comunes;
- h) Designar a alguno de sus miembros para que suscriba cheques en caso de ausencia temporal del Administrador;
- i) Impartir las normas de administración del edificio. Dichas normas podrán ser derogadas o modificadas para el futuro por la Asamblea de Copropietarios por acuerdo de la mayoría absoluta de los interesados que representen a lo menos, los dos terceros de la superficie total del edificio ;
- j) Controlar las funciones y el desempeño del Administrador, dándole las instrucciones y orientaciones que estime necesarias;
- k) Dictar Reglamento Interno de uso de espacios comunes y seguridad;
- l) adoptar las medidas , multas y apremios que estime necesarios;
- m) Instar ante los Tribunales de Justicia por la aplicación de arrestos y multas que se impusiere a los copropietarios u ocupantes a cualquier título del edificio, con motivo de la infracción de las normas contenidas en el presente reglamento. Para estos efectos se podrá comisionar al Administrador que en representación de los copropietarios del conjunto interponga las correspondientes acciones judiciales con los fines ya señalados;
- n) Preparar conjuntamente con el Administrador los proyectos de acuerdo para ser sometidos a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios;
- ñ) Instar por la creación de un Fondo de Reserva de gastos o mantenciones extraordinarias y/o al pago de las indemnizaciones de origen laboral y/o previsional que corresponda, para cualquier motivo, a los empleados del edificio sea durante la vigencia de la relación laboral o al término de la misma, fondos que podrán ser incrementados, entre otros, con un porcentaje de recargo sobre el monto de los gastos o expensas comunes, el que será determinado por el Comité de Administración;
- o) Ejercer todas aquellas facultades que le concede la Ley, y los reglamentos, como también cumplir con todas las obligaciones que el Reglamento de Copropiedad le otorgue y con los encargos que le encomiende la Asamblea de Copropietarios;

- p) En general, velar permanentemente por la correcta administración y buena mantención del edificio, por la buena marcha de la comunidad, y por el eficiente manejo de los recursos financieros de ella.