



## Introducción:

Estimado cliente(a): ahora que ya adquiriste tu RVC, te invitamos a conocer lo que es vivir en comunidad. Esto te servirá para que cada uno cuide su propiedad, al igual que todo lo relacionado a las áreas comunes, y un tema muy importante: mantener una buena convivencia en conjunto con los copropietarios de tu edificio, velando por los derechos y cumplimiento de las obligaciones que a cada uno le corresponde.

### 1. **Conceptos generales sobre el reglamento de Copropiedad:**

Lo establece la Inmobiliaria como primer vendedor por Escritura Pública que se inscribe en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.

Aplica para los propietarios o dueños de unidades en el edificio y a aquellos que por otro título habiten en el edificio, como los arrendatarios y visitas.

### 2. **Definiciones importantes que entrega la Ley de Copropiedad Inmobiliaria:**

**a) Unidades:** departamentos, estacionamientos y bodegas que conforman el edificio, estas pueden ser:

- i. **Unidades vendibles**, pueden ser un departamento, estacionamiento o bodega, que pertenecen de manera única y excluyente al propietario, para su uso, goce y disposición. Estas unidades se pueden vender en forma independiente de las demás que sea dueño un copropietario.

- ii. **Unidades asignables en uso y goce exclusivo**, aquellas unidades que constituyen bienes comunes (por ejemplo: un estacionamiento), pero que son asignados a otra unidad (por ejemplo: un departamento), y que se caracterizan por estar relacionados de forma inseparable al dominio exclusivo y solo en beneficio del dueño de la unidad a la que se ha asignado.

**b) Bienes de dominio común:** todos aquellos que pertenecen a todos los copropietarios como son el terreno y espacios de uso y circulación común para todos los propietarios u ocupantes a cualquier título.

**c) Gastos comunes:** son de 2 tipos:

- i. **Ordinarios**, son para administrar, mantener, reparar los bienes comunes que sirven a todos los habitantes del edificio, y para compras de materiales, pago de sueldos del personal, y seguros entre otros.

- ii. **Extraordinarios**, son aquellos no comprendidos en los anteriores y se cobran cuando se hace necesario el gasto específico.

**d) Copropietarios hábiles:** propietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes y por ello tienen derecho a voto en las asambleas de copropietarios del edificio.

**e) Comité de Administración:** es el órgano de administración que representa a la Asamblea de Copropietarios. El primer comité es designado por la Inmobiliaria como primer vendedor, posteriormente debe ser reemplazado por quien determine la asamblea, la cual es conformada por los mismos propietarios una vez enajenado el 75% de las unidades del edificio.

**f) Administrador:** persona natural o jurídica designada por los copropietarios reunidos en Asamblea, para cumplir labores de administración del condominio. El primer administrador es designado por la Inmobiliaria y es la Asamblea quien debe designar a su reemplazante.

### **3. Reglamento de Copropiedad:**

Singulariza el terreno común en donde se ha construido el edificio; fija las normas, derechos y obligaciones y el régimen de administración interna del edificio o condominio; Se indica detalladamente la cantidad y distribución de los departamentos, estacionamientos, bodegas, pisos y su tipo, esto es si corresponden a unidades de dominio exclusivo, si son bienes comunes asignables en uso y goce exclusivo a un propietario, si hay unidades que deben venderse conjuntamente, o si son bienes de dominio común de toda la comunidad.

### **4. Gastos Comunes:**

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, esto es, qué porcentaje representa cada unidad que adquiere el copropietario en el total de los bienes que son comunes a todo el condominio; normalmente se calculan en base al avalúo fiscal, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Conjuntamente con el Reglamento de Copropiedad, se archiva la "Tabla de Prorrateo de Contribución a los Gastos Comunes".

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 de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes.

**a) Fondos que se conforman con los gastos comunes y otros:** Estos fondos son administrados por el administrador del edificio, quien debe rendir cuenta de ello a la Asamblea de Copropietarios.

i. **Fondo de Operación:** es para financiar la puesta en marcha y el funcionamiento habitual del condominio. La Inmobiliaria, primer vendedor habitualmente, entrega en préstamo este Fondo a la Comunidad, el cual debe ser restituido por los propietarios en la proporción que le corresponda y que debe ser pagado por cada copropietario antes de la entrega material de la o las unidades que adquiere.

ii. **Fondo de Reserva:** se establece para enfrentar gastos extraordinarios urgentes o imprevistos.

**b) Fecha, forma y periodicidad de pago de Gastos Comunes:** La fecha de pago la informará el administrador y habitualmente es en los primeros días de cada mes. La forma de pago puede ser la acordada por la comunidad.

**c) Sanción por no pago de Gastos Comunes:** El retraso en el pago de los gastos comunes será sancionada con una multa igual al valor de media Unidad de Fomento por cada mes calendario de retardo, sin perjuicio del interés máximo convencional que devengarán todos los montos impagos por este concepto a contar desde la mora.

## **5. Prohibiciones que fija el Reglamento de Copropiedad RVC:**

Son el conjunto de restricciones que se establecen en el Reglamento, y que tienen por objeto regular el correcto y tranquilo funcionamiento del edificio o condominio.

En caso de contravención de las prohibiciones, el administrador podrá imponer al infractor una multa de 1 a 3 Unidades de Fomento cada vez y puede ser el doble en caso de reiteración de la falta dentro de 6 meses calendario.

## **6. La Administración de los Condominios**

**a) Administrador del condominio:** Son aquellas personas que están a cargo de dirigir y organizar el correcto funcionamiento de un edificio, durante el período y forma que indique el Reglamento de Copropiedad y la Asamblea de Copropietarios; se designan por la Asamblea de Copropietarios y pueden ser personas naturales o jurídicas; el primer administrador es designado por el propietario primer vendedor en el Reglamento de Copropiedad, quien ejercerá sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios lo ratifique en el cargo o designe a otra persona o empresa.

El Administrador está sujeto al control y fiscalización de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. Su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública, con la indicación de las facultades que se le otorgan.

En caso de no designarse administrador por la Asamblea de Copropietarios, tendrá dicha función el Presidente del Comité de Administración.

**b) Funciones del Administrador:** Velar para que la infraestructura y bienes comunes del edificio estén en buen funcionamiento, contratando al efecto el personal y las mantenciones según indicaciones del fabricante; debe llevar un registro de dichas mantenciones, lo anterior a fin de mantener las garantías; cobrar y administrar los gastos comunes; ver que se cumplan las normas legales y las del Reglamento de Copropiedad; citar a reunión de la asamblea; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios; convocar a la primera Asamblea Extraordinaria de Copropietarios una vez que se haya enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un edificio nuevo, entre otras.

El administrador llevará la cuenta corriente a nombre de la comunidad y en ella girarán las personas que se hubieren facultado al efecto.

## **7. Asamblea de Copropietarios:**

Son sesiones en que se reúnen los copropietarios de un edificio o condominio, con el fin de adoptar los acuerdos necesarios para el correcto y buen funcionamiento de la comunidad de copropietarios.

Los acuerdos adoptados en las asambleas serán exigibles u oponibles a todos los copropietarios, incluso a aquellos que no hayan comparecido con su voto en la respectiva junta.

**a) Asambleas de copropietarios:** pueden ser de 2 tipos:

i. **Sesión ordinaria:** debe realizarse a lo menos una vez al año, en la cual el administrador debe rendir cuenta de su gestión de los últimos 12 meses, y se puede tratar cualquier materia que requieran los copropietarios.

ii. **Sesión extraordinaria:** se realizan cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios. Son materia de estas Juntas: modificación del Reglamento de Copropiedad; enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos; delegación de facultades al Comité de Administración. remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos, otras que se propongan o requieran.

**b) Funcionamiento de las asambleas:** se realizan en dependencias del edificio, los copropietarios pueden asistir personalmente o representados, los arrendatarios pueden asistir siempre que se los haya facultado en el respectivo contrato de arriendo.

**c) Decisiones y acuerdos de las asambleas de copropietarios:** cada copropietario tendrá un solo voto; debe levantarse acta de la asamblea ser firmada por las personas designadas, idealmente administrador y comité de administración y levantarse una lista de asistencia firmada. Solo votan los copropietarios hábiles, esto es, que estén al día en el pago de los gastos comunes.

**d) La consulta:** mecanismo que se hace por escrito y deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.

## **8. El Comité de Administración:**

Es un órgano de administración distinto a los administradores. En caso de no haberse designado un Administrador por la Asamblea de Copropietarios, será el presidente del Comité de Administración quien ejerza dicho cargo.

Deben estar compuestos de al menos 3 personas; durarán en sus funciones el período que fije la asamblea, el cual no podrá exceder los 3 años, sin perjuicio de la posibilidad de ser reelegidos indefinidamente; pueden componer el Comité las personas naturales que sean propietarias y sus cónyuges, y también, los representantes legales de aquellos propietarios que sean personas jurídicas; el Comité debe ser presidido por uno de sus miembros; pueden dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio e imponer multas que se contemplen en el reglamento de copropiedad; las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.

#### **9. Seguros:**

Cada copropietario debe contratar un seguro para sus unidades en el edificio y es responsabilidad del administrador contratar el seguro para áreas y bienes comunes.