

# Conservador de Bienes Raíces Puente Alto

## COPIA AUTORIZADA

### Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto certifica que la copia de la inscripción de fojas 6345 número 4154 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 2007, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.-

Irarrazabal 0180, Piso 3 Puente Alto - Chile.-

Registro de Hipotecas Fs 6345 N° 4154 de 2007.-

Cantidad páginas documento (incluida la presente): 37

Carátula N° 11537829.- Código retiro a4a16

Puente Alto, 07 de Septiembre de 2022.-



N° Certificado 2706092.-  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 2706092.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

**GONZALO A. MARTIN IGLESIAS  
CONSERVADOR Y ARCHIVERO  
PUENTE ALTO**

HIPOTECAS FS. 6.345

Nº 4.154

**REGLAMENTO DE  
COMUNIDAD**

**HABITACIONAL**

**CONSORCIO**

**INMOBILIARIO**

**MBI LIMITADA**

**CIUDAD DEL SOL**

**LOTE C CINCO A-**

**UNO, ETAPA**

**CUATRO.DOS**

REP.Nº 6814

c.708512  
mem.

Puente Alto, veintinueve de junio de dos mil siete.- A requerimiento de don Javier Cornejo, inscribo el siguiente Reglamento de Comunidad habitacional del **CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LIMITADA:** "comparece: **CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LIMITADA**, sociedad comercial de responsabilidad limitada, del giro de su denominación. Rol Unico tributario número setenta y siete millones cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos veinte guión tres, representada por los señores **EUGENIO LOPEZ MOURE**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones ciento sesenta y siete mil ciento cuarenta y siete guión K, y por **PEDRO PABLO BROWNE URREJOLA**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos veintinueve mil seiscientos veintitrés guión cuatro, todos con domicilio en Avenida Luis Pasteur número siete mil veintiuno, comuna de Vitacura, los comparecientes mayores de edad, a quienes doy fe de conocer por haberme acreditado su identidad con sus cédulas personales y exponen: **PRIMERO: Consorcio Inmobiliario MBI Limitada** es dueña de los siguientes inmuebles: **Uno**) Macrolote ubicado en Puente Alto, provincia Cordillera que corresponde al **LOTE C CINCO A**, proveniente de la subdivisión del Lote C Cinco, de la subdivisión de una propiedad de ciento ocho cuabras del Fundo Las Nieves y del resto que le queda de parte de la Hacienda y Viña San José de las Claras, y que según plano archivado al final de este

Emito con firma electrónica avanzada (Ley N° 19.799, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-  
Certificado N° 2706092.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl) .-



año dos mil cinco, encierra una cabida aproximada de ciento treinta y cinco mil cuatrocientos noventa y uno coma quince metros cuadrados, y tiene los siguientes deslindes especiales: AL NORTE, en tramo OD-DT, de diez metros cincuenta y un centímetros, y en tramo DT-DS, de trescientos cincuenta y cuatro metros cuarenta y ocho centímetros, ambos con Lote C Cuatro; AL NORORIENTE: en tramo DQ-DR, de cincuenta y tres metros ochenta y tres centímetros con Lote C Cuatro; AL SUR: en tramo OC-TD, de ciento treinta y cinco metros dos centímetros; en tramo TD-TC, de cuarenta y nueve metros noventa y dos centímetros; en tramo TC-Treinta d, de ciento ochenta y un metros sesenta y cuatro centímetros, todos con Avenida San Carlos, y en tramo Treinta a-Treinta b, de catorce metros treinta y nueve centímetros con Lote C Cinco b; AL PONIENTE: en tramo OC-OD, de trescientos sesenta y tres metros catorce centímetros con calle Juan de Dios Malebrán, y en tramo DR-DS, de sesenta y dos metros dieciséis centímetros con Lote C Cuatro; AL ORIENTE: en tramo Treinta d-Treinta c, de quince metros noventa y tres centímetros con Avenida San Carlos; en tramo Treinta b-Treinta c, de trescientos veintiocho metros cincuenta y ocho centímetros y en tramo Treinta a-DQ, de cincuenta y tres metros cuarenta y siete centímetros, ambos con Lote C Cinco b. Lo adquirió por tradición a la que sirvió de título la compraventa efectuada a la Sociedad de Asistencia y Capacitación ex Sociedad Protectora de La Infancia, por escritura pública de fecha trece de octubre de dos mil cinco, otorgada en



la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La inscripción de dominio se practicó a fojas setecientas sesenta y tres número seiscientos ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto correspondiente al año dos mil seis. **Dos**) Inmueble ubicado en Puente Alto, Provincia Cordillera, consistente en el **LOTE C CUATRO A**, resultante de la subdivisión de una propiedad de ciento ocho cuadras del Fundo Las Nieves y del resto de parte de La Hacienda y Viña san José de Las Claras que adquirió por compra a la Sociedad de Asistencia y Capacitación por escritura pública de fecha diecisiete de julio de dos mil tres, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La inscripción de dominio se practicó a fojas tres mil ciento noventa y tres número cuatro mil ochocientos treinta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, correspondiente al año dos mil tres. De acuerdo con su título y con el plano archivado al final del Registro del mismo Conservador bajo el número quinientos veintinueve del dos mil tres, el **Lote C Cuatro A** encierra una cabida aproximada de ciento cincuenta mil quinientos cincuenta y uno coma treinta y siete metros cuadrados, y deslinda así: **AL NORTE**, en varios tramos de: doscientos cuarenta y cinco coma once metros con otros propietarios, en veinte metros con Calle Coquimbo, en cincuenta y ocho coma treinta y dos metros con otros propietarios, en veintisiete coma treinta y ocho metros, en seis coma cincuenta y ocho metros, en dos tramos de cuatro metros y en



once metros treinta y tres centímetros, todos con lote C Cuatro b; AL SUR, en varios tramos de: cuarenta y ocho coma cuarenta metros y en dieciséis coma ochenta y tres metros con otro propietario (Lote C Dos) en doce coma noventa y seis metros con Avenida Las Nieves, en diez coma veintidós metros con otro propietario (Lote C Cinco b), en trece coma cincuenta y un metros con otro propietario (Lote C Cinco b), en cincuenta y tres coma ochenta y tres metros con otro propietario (Lote C cinco a), en ciento ochenta y tres coma cincuenta y siete metros con otro propietario (Lote C Cinco a), en veintinueve coma setenta y un metros con Lote C Cuatro B y en dos tramos de cuatro metros con Lote C Cuatro B; AL ORIENTE, en cuatrocientos cincuenta y seis coma setenta metros con otro propietario (Lote C Tres) y en sesenta y dos coma dieciséis metros con otro propietario (Lote C Cinco a); AL PONIENTE, en varios tramos de: treinta y cinco coma sesenta y cuatro metros con otro propietario (Lote C Cinco b) y en sesenta y tres coma cuarenta y tres metros, en veinticinco coma cero un metros, en doce coma cero cuatro metros, en sesenta y siete coma cuarenta y ocho metros, en trece coma cero cuatro metros, en ciento cuarenta y dos coma cincuenta y ocho metros, en trece coma noventa y cuatro metros, en sesenta y siete coma cincuenta metros, en quince coma veinticinco metros y en treinta y nueve coma cincuenta y tres metros, todos con Lote C Cuatro B. **Tres**) Inmueble ubicado en Puente Alto, provincia Cordillera, consistente en el **LOTE C CUATRO B,**



proveniente de la subdivisión del Lote C Cuatro, de la subdivisión de una propiedad de ciento ocho cuadras del Fundo Las Nieves y del resto que le queda de parte de la Hacienda y Viña San José de las Claras, que adquirió por compra a la Sociedad de Asistencia y Capacitación, según consta de la escritura pública de fecha dos de junio de dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La inscripción de dominio a su nombre se practicó a fojas tres mil seiscientos setenta número cinco mil en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, correspondiente al año dos mil cuatro. De acuerdo con su título y con el plano archivado al final del Registro del mismo Conservador bajo el número quinientos veintinueve del dos mil tres, el **Lote C Cuatro B**, encierra una cabida aproximada de ciento cuatro mil ciento noventa y cinco coma quince metros cuadrados y deslinda así: al Norte, en doscientos cuarenta y cuatro coma ochenta y dos metros con otros propietarios, en diez metros con calle Juan de Dios Malebrán, en ciento sesenta y ocho coma sesenta y cinco metros con Lote C siete y en veintinueve coma setenta y un metros con Lote C Cuatro A; Al Nororiente, en dos tramos de cuatro metros con Lote C Cuatro A; Al Sur, en once coma treinta y tres metros, en seis coma cincuenta y ocho metros y en veintisiete coma treinta y ocho metros con Lote C Cuatro A, en ciento setenta coma noventa y un metros con Lote C Cinco A y en ciento noventa coma treinta y cinco metros con Lote C Siete; Al Suroriente, en dos



tramos de cuatro metros con Lote C Cuatro A; Al Oriente, en treinta y nueve coma cincuenta y tres metros, en quince coma veinticinco metros, en sesenta y siete coma cincuenta metros, en trece coma noventa y cuatro metros, en ciento cuarenta y dos coma cincuenta y ocho metros, en trece coma cero cuatro metros, en sesenta y siete coma cuarenta y ocho metros, en doce coma cero cuatro metros, en veinticinco coma cero uno metros y en sesenta y tres coma cuarenta y tres metros con lote C Cuatro A; al Poniente, en trescientos setenta y nueve coma catorce metros y en treinta metros con lote C siete, en sesenta y dos coma noventa y tres metros con lote C seis.

**SEGUNDO:** Los inmuebles singularizados en la cláusula precedente han sido subdivididos y las autorizaciones para llevar a cabo la subdivisión y venta de estos terrenos constan en las siguientes resoluciones de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto: **Uno)** Por Resolución número cuarenta y cuatro de fecha veintitrés de mayo del dos mil dos, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto aprobó la subdivisión del Lote C Cinco en dos lotes denominados C Cinco a y C Cinco b en conformidad al plano archivado bajo el número seiscientos cuarenta y cinco del año dos mil dos. Por Ordinario número seiscientos sesenta y dos/dos mil cinco, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cinco, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, autorizó la enajenación del Lote C Cinco a, en conformidad al plano archivado bajo el número mil novecientos

diecisiete del año dos mil cinco en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. **Dos)** Por Resolución número cincuenta/cero tres, de fecha veinticuatro de abril del año dos mil tres, emanada de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, se aprobó la subdivisión del Lote C Cuatro, en dos nuevos lotes denominados **Lote C Cuatro A** y **Lote C Cuatro B**, según el plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, bajo el número quinientos veintinueve, correspondiente al año dos mil tres. **Tres)** Por Resolución número Noventa y Tres/cero tres, de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil tres, modificada por Resolución número Setenta y Dos/cero cuatro, de fecha tres de septiembre del año dos mil cuatro, y por Resolución número Diecinueve/cero cinco, de fecha siete de abril del año dos mil cinco, todas emanadas de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, se autorizó el Loteo denominado Ciudad del Sol - **Lote C Cuatro A**, según el plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, bajo el número seiscientos noventa y dos correspondiente al año dos mil cinco, donde se contempla, entre otros, el **Lote Reserva Empresa Cinco**, de la Etapa Dos.Cinco, lote que, según se señala en la resolución número diecinueve, será fusionado con el Lote C Cuatro B. **Cuatro)** Por Resolución número veintitrés/cero cinco, de fecha nueve de mayo del año dos mil cinco, emanada de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, se autorizó el Proyecto de Loteo denominado Ciudad del Sol **Lote C Cuatro B-**



**Uno**, resultante de la fusión del **Lote C Cuatro B** con el lote **Reserva Empresa número Cinco del Lote C Cuatro A**, modificada por Resolución número noventa y dos/dos mil cinco, de fecha trece de diciembre de dos mil cinco de la citada Dirección de Obras, que autorizó la primera resolución complementaria de loteo, según plano archivado bajo el número cuatrocientos sesenta y tres en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, con fecha catorce de marzo de dos mil seis, rectificada por Resolución número veintidós/dos mil seis de fecha trece de abril de dos mil seis, y rectificada por la segunda resolución complementaria número cincuenta/dos mil seis de fecha tres de agosto de dos mil seis. El Lote Reserva Empresa número Cinco o Lote R.E. - Cinco, encierra una superficie aproximada de trescientos ochenta y cinco metros cuadrados, y tiene los siguientes deslindes: Al Norte, en siete metros cinco centímetros con deslinde norte del plano y en tres metros sesenta y seis centímetros con sitio número cincuenta y seis de la manzana veintidós; al Sur, en quince metros noventa y cuatro centímetros con La Primavera; al Oriente, en línea quebrada de quince metros ochenta y seis centímetros con sitio número cincuenta y seis de la manzana veintidós; en tres metros, en siete metros cuarenta centímetros y en diez metros setenta y siete centímetros con Pasaje Celanova; y al Poniente, en treinta y cuatro metros setenta y seis centímetros con Lote C Cuatro B. En consecuencia, producto de la fusión de los dos lotes ya singularizados, el **Lote C Cuatro B-Uno** resultante,

encierra una superficie aproximada de ciento cuatro mil quinientos ochenta coma quince metros cuadrados, y deslinda así: **AL NORTE:** En diez metros en tramo DA-Veintiocho; en doscientos cincuenta y un metros ochenta y siete centímetros en tramo Veintiocho-A Uno con otros propietarios; en tres metros sesenta y seis centímetros en tramo Uno-Dos y en cuarenta y un metros noventa y ocho centímetros en tramo K Uno-K Dos, con Lote C Cuatro A, y en ciento sesenta y ocho metros sesenta y cinco centímetros en tramo DJ-DF, con Lote C Siete. **AL NORORIENTE:** En siete metros cuarenta centímetros en tramo Tres-Cuatro, y en cuatro metros en tramo D-E, ambos con Lote C 4 A; **AI SUR:** En ciento setenta metros noventa y un centímetros en tramo L-DT con otros propietarios; en treinta y nueve metros treinta y siete centímetros en tramo K Cuatro-K Tres; en seis metros cincuenta y ocho centímetros en tramo J-K, en once metros treinta y tres centímetros en tramo B-C, en quince metros noventa y cuatro centímetros en tramo Cinco- B Uno, con Lote C Cuatro A, y en ciento noventa metros treinta centímetros en tramo DC-DE, con Lote C Siete. **AI SURPONIENTE:** En sesenta y dos metros noventa y tres centímetros en tramo DT-DJ, con Lote C Seis. **AI SURORIENTE:** En cuatro metros en tramo I-J, con Lote C Cuatro A; **AI PONIENTE:** En trescientos setenta y nueve metros catorce centímetros en tramo DA- DC y en treinta metros en tramo DA-DF, ambos con Lote C Siete. **AI ORIENTE:** En quince metros ochenta y seis centímetros en tramo A Uno-Uno; en cuatro metros setenta y seis centímetros en



tramo B Uno-B; en quince metros veinticinco centímetros en tramo C-D; en doce metros cero cuatro centímetros en tramo K-K Uno; en veinticinco metros cero un centímetro en tramo K Dos - K Tres; en sesenta y tres metros cuarenta y tres centímetros en tramo K Cuatro-L, todos con Lote C Cuatro A; y en línea irregular de sesenta y siete metros cincuenta centímetros en tramo E-F, de cuatro metros en tramo F-G; de trece metros noventa y cuatro centímetros en tramo G-G Uno; de ciento cuarenta y dos metros cincuenta y ocho centímetros en tramo G-Uno-G Dos; de trece metros cero cuatro centímetros en tramo G Dos-G Tres; de cuatro metros en tramo G Tres-H; de sesenta y siete metros cuarenta y ocho centímetros en tramo H-I, todos con Lote C Cuatro A. **Cinco)** Por Resolución número veintiuno/cero seis, de fecha dieciocho de abril año dos mil seis, emanada de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, se autorizó el Proyecto de Loteo denominado Ciudad del Sol **Lote C Cinco a-Uno**, resultante de la fusión del **Lote C Cinco a** con el lote **Reserva Empresa número Ocho del Lote C Cuatro B-Uno**, modificada por Resolución número setenta y ocho/dos mil seis, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil seis de la citada Dirección de Obras, que autorizó la primera resolución complementaria del loteo, según plano que se archivará en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. El Lote R.E. ocho encierra una superficie aproximada de dos mil treinta y un metros cuadrados y deslinda así: Al Norte, en treinta y cuatro coma diez metros con Lote C Siete; Al Sur, en

treinta y tres coma sesenta y cinco metros con Avenida Las Nieves; Al Oriente, en cincuenta y nueve coma noventa y tres metros con R.E.-Siete; y al Poniente, en cincuenta y nueve coma noventa y un metros con A.V.-Veintisiete. Asimismo, el **Lote C Cinco a-Uno**, encierra una cabida aproximada de ciento treinta y siete mil quinientos veintidós coma quince metros cuadrados y tiene los siguientes deslindes especiales: **AL NORTE**, en tramo OD-DT1, de treinta y ocho metros cero siete centímetros, en tramo DT2-DS2, de treinta y cuatro metros diez centímetros y en tramo DS1-DS, de doscientos noventa y tres metros veintisiete centímetros, todos con deslinde norte del plano; **AL NORORIENTE**: en tramo DR-DQ, de cuarenta y siete metros noventa y cinco centímetros con deslinde nororiental del plano; **AL SUR**: en tramo OC-TD, de ciento treinta y cinco metros cero dos centímetros; en tramo TD-TC, de cuarenta y nueve metros noventa y dos centímetros; en tramo TC-30d, de ciento ochenta y un metros sesenta y cuatro centímetros, todos con Avenida San Carlos, y en tramo 30a-30d, de catorce metros treinta y nueve centímetros con Avenida Las Nieves; **AL PONIENTE**: en tramo OC-OD, de trescientos sesenta y tres metros catorce centímetros con calle Juan de Dios Malebrán; en tramo DT1-DT2, de cincuenta y nueve metros noventa y un centímetros en tramo DR-DS, de sesenta y dos metros dieciséis centímetros ambos con Lote C Siete; **AL ORIENTE**: en tramo 30b-30c, de quince metros noventa y tres centímetros con Avenida San Carlos, en tramo 30e-30c,



de trescientos dieciséis metros cincuenta y ocho centímetros y en tramo 30-DQ, de cuarenta y seis metros noventa y siete centímetros, ambos con deslinde oriente del plano; en tramos 30e-30b, de doce metros y en tramo 30a-30b, de catorce metros treinta y nueve centímetros, y en tramo 30a-30, de seis metros cincuenta centímetros ambos con Avenida Las Nieves; y en tramo DS1-DS2, de cincuenta y nueve metros noventa y tres centímetros con deslinde oriente del plano. En el **Macrolote C cinco a-Uno**, antes mencionado, **CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LIMITADA** está construyendo parte del Conjunto Ciudad del Sol compuesto por quinientas ochenta y cinco viviendas acogidas a los beneficios del decreto con fuerza de ley número dos, del año mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones, con construcción y urbanización simultánea, que se desarrollará por etapas. El Permiso de Edificación de las quinientas ochenta y cinco viviendas lleva el número ciento treinta y cuatro, de fecha dos de mayo del dos mil seis, rectificado por resolución número doce de fecha quince de septiembre de dos mil siete y nuevamente rectificada por permiso número noventa y ocho de ocho de mayo de dos mil siete reducidos a escritura pública con fecha veintidós de mayo del año dos mil seis, y diez de abril de dos mil siete, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La Etapa Cuatro.Uno se conforma de setenta y nueve viviendas en conformidad al plano archivado bajo el número seiscientos veinticuatro con fecha tres

de abril del año dos mil siete. La Etapa **Cuatro.Dos** se conforma de ochenta y ocho viviendas construidas de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por los arquitectos señores Ricardo Judson, Roberto Olivos, Klaus Benkel y Pablo Larraín, el plano de esta etapa encuentra en proceso de inscripción.

**TERCERO:** Por el presente instrumento, **Consortio Inmobiliario MBI Limitada** viene en establecer el siguiente Reglamento de la comunidad habitacional Ciudad del Sol: **REGLAMENTO COMUNIDAD HABITACIONAL CIUDAD DEL SOL LOTE C Cinco a-Uno,**

**Etapa Cuatro.Dos.** **CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES.** Párrafo 1.- **Ambito de aplicación.** **ARTICULO PRIMERO:**

La Comunidad del loteo habitacional Ciudad del Sol **C cinco a-Uno, Etapa Cuatro.Dos**, ubicado en la comuna de Puente Alto, la integran todos los propietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título, que habitan las casas con acceso por Avenida Parque Ibérico, que se detallan en documento denominado **anexo número uno**, que se entiende formar parte del presente instrumento, los que componen una comunidad de intereses, derivadas del entorno habitacional del que forman parte, con el fin de lograr una mejor calidad de vida, procurando crear relaciones de buena vecindad y mantener y acrecentar la belleza natural y arquitectónica del lugar. También formarán parte de esta Comunidad, los propietarios, arrendatarios y ocupantes, a cualquier título, de las casas con frente a Avenidas Las Nieves, que se detallan en documento denominado **anexo**



número dos, a los que se aplicarán las disposiciones de este Reglamento que se indicarán. **ARTICULO SEGUNDO:** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocos de todos los propietarios, referidos en la cláusula precedente y sus normas serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiriera una de las viviendas, o una cuota del dominio de ellas, para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o título y para toda persona a quien el propietario conceda su uso y goce o que los ocupe a cualquier título. Todas las obligaciones normas y restricciones que impone el presente reglamento a los propietarios, serán obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a las demás personas a quienes éstos concedan por cualquier título el uso y goce de su inmueble, como también a todas las personas que por cualquier motivo lo ocupen, sean arrendatarios, usuarios, dependientes y demás. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa la que, en todo caso, subsistirá.

**ARTICULO TERCERO:** En consideración a que el Loteo habitacional Ciudad del Sol, se construirá y venderá en diversas etapas, se entenderá, para todos los efectos legales, que por el sólo hecho que un futuro adquirente de un inmueble que forme parte de este Loteo manifieste su voluntad en la respectiva escritura pública de compraventa, en el sentido de conocer y aceptar las normas contenidas en el presente Reglamento, será



suficiente para hacerlas plenamente aplicables a su respecto, incluidos todos los derechos, obligaciones, prohibiciones, indemnizaciones y multas, haciéndose personalmente responsable de las cargas pecuniarias que le correspondan, en conformidad a las normas contenidas en este Reglamento. **ARTICULO CUARTO:** Cada adquirente de una casa que forma parte de este conjunto habitacional, se obliga a incluir en las transferencias que realice, la siguiente cláusula: "La propiedad que es objeto del presente contrato quedará gravada perpetuamente con las limitaciones, obligaciones, derechos y sanciones contenidas en el Reglamento Comunidad Ciudad del Sol Lote C Cinco a Uno, Etapa Cuatro.Dos, otorgada por escritura pública de fecha treinta y uno de mayo de dos mil siete en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash y cuyo texto el adquirente declara conocer y aceptar y ratificar en todas sus partes. Las estipulaciones contenidas en dicha escritura pública se entenderán incorporadas al presente contrato y formarán parte de integrante de él para todos los efectos legales. Aquel propietario que no diere cumplimiento a la obligación de incluir esta misma cláusula en los respectivos títulos traslativos de dominio, responderá solidariamente con el sucesor en el dominio del pago de las multas o indemnizaciones de perjuicios que se originen por infracción a las normas contenidas en la escritura pública antes mencionada".

**ARTICULO QUINTO:** Todos los propietarios y/o usuarios de los inmuebles deberán respetar las normas de este





instrumento, atendidos los propósitos de adecuación y armonía estética y de respeto por la calidad y presentación del Loteo Ciudad del Sol y también considerando que todos los adquirentes de viviendas del Conjunto Habitacional Ciudad del Sol deberán tomar el compromiso de respetar normas análogas a las que se transcriben a continuación: a) Cada propietario tendrá el derecho de usar su vivienda en forma ordenada y tranquila destinándola a las finalidades para las cuales fueron construidas, esto es, exclusivamente residencial. No se podrá destinar la vivienda para ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del conjunto habitacional o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad o habitabilidad de éste. b) Los propietarios o usuarios deberán guardar conductas y actitudes de sana convivencia, respetando las buenas costumbres y las normas de buena vecindad para con los propietarios, arrendatarios y ocupantes. c) Cada propietario podrá hacer en el interior de su respectiva vivienda las modificaciones que estime convenientes, bajo la condición que éstas no perjudiquen, en manera alguna, la estructura misma del inmueble, a la vivienda colindante, ni comprometan sus condiciones de solidez, salubridad, estética y seguridad. En caso alguno, se podrá alterar, ni en la forma más leve la fachada, pero podrán hacer ampliaciones, siempre que éstas cumplan con los diseños y líneas contemplados en el proyecto arquitectónico de este Conjunto habitacional. Cualquiera de las

modificaciones introducidas por el propietario, no podrán afectar los muros ni construcciones colindantes.

d) Los propietarios, estarán obligados a respetar el diseño contenido en el Plano del Loteo, especialmente en lo referente a jardines, de modo tal que cada propietario estará obligado a mantener el césped en los sitios exteriores que enfrenten su casa y a regarlo y mantenerlo en buenas condiciones, como asimismo, los árboles que se encuentren plantados en dicho sector. Se prohíbe a los propietarios cambiar la especie de estos árboles. **ARTICULO SEXTO:** Queda expresamente prohibido a los propietarios y ocupantes lo siguiente: a) La instalación y funcionamiento de cualquier tipo de actividad comercial en las unidades del conjunto habitacional o que tengan cualquier fin que no sea el uso habitacional; b) Tener depositados, aún transitoriamente, basuras, escombros, desperdicios y materias infestas, malolientes, inflamables o explosivas. c) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del conjunto habitacional, provocando ruidos y otras molestias; d) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, salubridad y habitabilidad del conjunto habitacional; e) Atentar, en cualquier forma, contra la moralidad y tranquilidad de los propietarios; f) Alterar en sus mas mínimos detalles la fachada, materiales usados, pavimentos de los espacios públicos de cualquier modo que difiera del consultado en los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto y/o por los arquitectos



de la obra, ya sea que afecten su diseño original o el normal funcionamiento de las viviendas. Los cierros exteriores pueden cubrirse con plantas o arbustos, los que deben mantenerse debidamente cuidados y podados. g) Colocar bajadas de cables de antenas de radio y televisión por cualquiera de las fachadas, colocar antenas parabólicas en techumbres, terrazas o en cualquier lugar de las fachadas. Estas antenas podrán ser colocadas en el jardín interior de cada una de las viviendas. h) Abrir puertas, ventanas, ensanchar, ampliar o modificar las mismas, en fachadas de la vivienda; i) Colocar lonas, materiales plásticos, toldos, totoras, letreros o cualquier otro en fachadas de las viviendas que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras y de los arquitectos, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de aireación o calefacción; j) Tener animales domésticos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes de las viviendas o provoquen molestias a éstos. k) Tender ropa u otros elementos de vestimenta o cualquier otro elemento extraño en lugares con vista hacia el exterior. L) Instalar kioscos o sistemas de comercio callejero y la colocación de avisos publicitarios. **ARTICULO SEPTIMO:** Los propietarios no podrán arrendar o conceder el uso y goce, a cualquier título de su respectiva vivienda, de forma que contravengan las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios, en caso de subarriendo. Por la sola circunstancia de

adquirir el dominio, y sin necesidad de acto o declaración alguna, los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento o cesión que celebren, la obligación del arrendatario o cesionario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. **ARTICULO OCTAVO:** Todos los propietarios, los arrendatarios y ocupantes a cualquier título de casas que formen parte de este conjunto habitacional, estarán obligados a respetar y acatar todas las normas que les sean aplicables, dictadas o impartidas por el Administrador, por el Comité de Administración y los acuerdos adoptados por las Asambleas ordinarias o extraordinarias, que contempla el presente Reglamento. **CAPITULO II: DE LOS BIENES COMUNES Y DE LAS ASAMBLEAS-** Párrafo 1.- **De los usuarios regidos por este capítulo. ARTICULO NOVENO:**

Las normas contenidas en el presente capítulo, se aplicarán exclusivamente a los propietarios, arrendatarios y ocupantes, a cualquier título, de todas las casas que forman parte de este conjunto habitacional con acceso por Avenida Parque Ibérico que se incluyen en el **anexo número uno**. Párrafo II.-

**Normas complementarias. ARTICULO DECIMO:** En el silencio del presente Reglamento, los otorgantes de este instrumento acuerdan que se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad



número cuarenta y seis del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicado en el Diario oficial del diecisiete de junio de mil novecientos noventa y ocho. Párrafo III.- **De las modalidades de los gastos comunes. ARTICULO UNDECIMO:** El hecho que uno o más propietarios no haga uso de su vivienda, o que ésta permanezca desocupada por cualquier tiempo, no exime, en caso alguno, al respectivo propietario de la obligación de contribuir oportunamente el pago de las expensas o gastos comunes, de toda clase. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** Si el dominio de una vivienda pertenece 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 o repetir lo pagado contra sus comuneros. **ARTICULO DECIMO TERCERO:** La obligación del propietario de una vivienda por expensas comunes sigue siempre al dominio de éste, aún respecto de expensas devengadas antes de su adquisición, sin perjuicio del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio. **ARTICULO DECIMO CUARTO:** Los derechos de cada propietario, en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva vivienda. Por consiguiente, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de una unidad del conjunto se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos con relación a ellos, separadamente de la vivienda a que accedan. **ARTICULO DECIMO QUINTO:** Cada propietario deberá pagar la cuota que le



corresponde en los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito en dinero no reajustables, el que se liquidará y pagará conjuntamente con la obligación principal. Párrafo IV.-

**Determinación de los bienes comunes. ARTICULO**

**DECIMO SEXTO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su vivienda y comunero en los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes comunes los siguientes: a) Las casetas de seguridad y barreras que puedan requerirse, ubicadas en ambos extremos de la Avenida Parque Portugal. b) Sistemas de comunicación y demás equipos técnicos, herramientas, materiales de aseo y mantención, vehículos, útiles necesarios para la administración. c) En general, cualesquier otro bien mueble o inmueble que sea necesario o se destine al servicio, recreación o esparcimiento y todos aquellos necesarios para la conservación, mantención y adecuado aprovechamiento del conjunto habitacional. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** El derecho

de cada propietario sobre los bienes comunes del conjunto, se establecerá proporcionalmente según el número de viviendas que le pertenezcan, en relación al total de ellas que pertenezcan a los sectores habitacionales con acceso a la Avenida Parque Portugal. En esa proporción cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios. Párrafo V.-



**Clasificación y distribución de los gastos comunes.**

**ARTICULO DECIMO OCTAVO:** Se reputan gastos comunes ordinarios los siguientes: a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, seguridad y administrador y los de previsión que procedan. b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común tales revisiones periódicas de orden técnico, aseo, maquinarias e instalaciones, reposición de equipos y útiles necesarios para la administración; c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Por su parte, son gastos comunes extraordinarios todos aquellos gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **ARTICULO DECIMO NOVENO:** La determinación y distribución de los gastos o expensas comunes se efectuará por el Administrador, de conformidad a las normas de este Reglamento, acuerdos de la Asamblea de propietarios o el Comité de Administración. El Administrador confeccionará presupuestos estimativos de dichos gastos comunes, por períodos anticipados, para facilitar su cobro mensual oportuno, al fin de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos, en relación a los gastos efectivamente producidos. Los presupuestos



deberán ser aprobados por el Comité de Administración. Por convenio particular, un propietario de su vivienda podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas. Sin embargo, esta circunstancia no lo liberará de su obligación de pagarlos, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de su derecho en contra de dichos terceros. **ARTICULO VIGESIMO:** En la administración de la Comunidad deberá contemplarse la creación de un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes comunes, expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos y también los gastos comunes iniciales. Este fondo se formará y se incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión ordinaria o extraordinaria, fije la Asamblea de propietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios. En casos graves o urgentes y para el pago de los gastos comunes iniciales, el administrador podrá hacer uso de estos fondos. Párrafo VI.- **De las asambleas de propietarios. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente a lo menos una vez al año, y extraordinariamente, cuando sea convocada por el administrador, por el Comité de Administración o por propietarios que representen, a lo menos, el treinta por ciento de los derechos en la comunidad. La citación a Asamblea se hará mediante un aviso que se dejará en cada vivienda de la comunidad, durante los cinco días



anteriores y el mismo día de la Asamblea. Además, se fijarán carteles en las respectivas porterías. Estará a cargo de las citaciones el administrador quien tendrá para estos efectos la calidad de Ministro de fe, de modo que lo que él certifica al respecto, hará plena fe contra todos los propietarios. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** La Asamblea se reunirá en la comunidad, salvo que el Comité de Administración acuerde otro lugar. En las Asambleas podrán participar sólo los propietarios de casas que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, sea personalmente sea por medio de delegado o apoderado debidamente acreditado ante el administrador o ante el Comité de Administración. El Administrador no podrá, en caso alguno, representar a ningún interesado en la Asamblea. En caso de inasistencia de un propietario o del apoderado que hubiere designado, se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante o a quien hubiere entregado la tenencia de su vivienda, quien actuará con derecho a voz y voto, en idénticas condiciones que el propietario mismo. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** Las reuniones de las Asambleas de propietarios serán presididas por el Presidente del Comité de Administración o, en su defecto, por la persona que de común acuerdo designen los concurrentes. Actuará de Secretario la persona que el Presidente designe. El acta de cada reunión será firmada por el Administrador y tres propietarios, que se elegirán de común acuerdo o en su defecto, por



GONZALO A. MARTIN IGLESIAS  
CONSERVADOR Y ARCHIVERO  
PUENTE ALTO

HIPOTECAS FS. 6.357

sorteos entre los concurrentes, con lo cual se considerará definitivamente aprobada. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** Cada propietario tendrá un voto por cada propiedad que le pertenezca. Para reunirse válidamente en primera citación, en caso de Asamblea ordinaria, se requerirá la concurrencia de propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en la Comunidad. Los acuerdos en primera citación, deberán adoptarse por la mayoría absoluta de los concurrentes. Si no se reune el quórum exigido, se citará por segunda vez a Asamblea. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas y se constituirá válidamente con los propietarios que asistan. En segunda citación, los acuerdos deberán tomarse por la mayoría absoluta de los asistentes. En caso de Asamblea Extraordinaria, se requerirá la concurrencia de propietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en la Comunidad. Si no se reune el quórum exigido, se citará por segunda vez a Asamblea, para una fecha no anterior a los cinco ni posterior a los quince días siguientes a la fecha de la primera citación, y se constituirá válidamente con los propietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en la Comunidad. Los acuerdos en ambos casos, deberán adoptarse con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, todo acuerdo que importe las materias señaladas en los números uno a siete del artículo

Emito con firma electrónica avanzada (Ley No. 9999, de 2002) AA de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.  
Certificado N° 2706092.- Verifique validez en [www.fonj.es.cr](http://www.fonj.es.cr)

señaladas en los números uno a siete del artículo



diecisiete de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de propietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en la Comunidad 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 ella. Las Asambleas Extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los propietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los propietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios. Los acuerdos que se adoptan por la mayoría de un Asamblea celebrada conforme a las letras precedentes, son obligatorios aun para aquellos propietarios que por cualquier motivo, no hubieren asistido a la reunión. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** En las Sesiones Ordinarias, el Administrador 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 propietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes. Corresponderá a la Asamblea Ordinaria nombrar a tres personas que pertenezcan a esta comunidad, para que integren la lista de árbitro arbitradores, a los que se refiere el artículo trigésimo primero de este Reglamento. En las Sesiones Extraordinarias solo podrán tratarse los temas incluidos

en la citación. Son materia de Asambleas Extraordinarias las siguientes: Uno) Modificación del Reglamento; Dos) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes; Tres) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; cuatro) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. **ARTICULO**

**VIGESIMO SEXTO:** 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 propietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación por parte de dichas personas, será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. Por acuerdo de la Asamblea, atendida la naturaleza del acuerdo, el acta correspondiente podrá reducirse a escritura pública, por las personas que dicha Asamblea faculte para ello. Párrafo VII.- **Del comité de administración. ARTICULO VIGESIMO**

**SEPTIMO:** Habrá un Comité de Administración compuesto por tres personas que deberán ser propietarios o sus cónyuges de una o más viviendas del condominio, o representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en la Comunidad, los que serán elegidas por la Asamblea de propietarios, que durarán



podrán ser reelegidos indefinidamente. Corresponderá al Comité de Administración: a) Impartir al Administrador las instrucciones que la Asamblea estime conveniente, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; b) Aprobar o rechazar las cuentas que deberá presentar el Administrador. c) Dictar normas sobre administración del conjunto habitacional; d) Revisar a nombre de los copropietarios las liquidaciones de gastos comunes que presente el Administrador y demás cuentas de la Comunidad; e) Asesorar y resolver 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; f) Designar a uno de sus integrantes como árbitro arbitrador, en los casos y en conformidad a lo ordenado en el presente Reglamento o designar a un integrante de la comunidad, si ninguno de sus miembros aceptare el cargo de árbitro y, g) En general, ejercer todas las facultades que le otorgue este Reglamento y la Asamblea de propietarios. Los acuerdos del Comité de Administración se adoptarán por simple mayoría de los asistentes y, en caso de empate, decidirá el voto del presidente. El quórum para sesionar será de dos personas. Párrafo VIII.- **Del administrador. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** Esta Comunidad será administrada por un Administrador que designará la Asamblea de propietarios, pudiendo recaer esta designación en una persona natural o jurídica. En el desempeño de sus funciones, el



Administrador dependerá exclusiva y directamente del Comité de Administración y estará sujeto a su control y fiscalización. Su remuneración será fijada por la Asamblea y ella se considerará como expensa o gasto común, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Igualmente se entenderá prorrogado su mandato si al término de cada período no se procediere a nueva designación. Su remoción podrá ser hecha en cualquier momento por el Comité de Administración. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO:**

Corresponderá al Administrador las siguientes atribuciones y deberes: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes disponiendo las revisiones y reparaciones que sean menester; b) 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 adeuda a la Comunidad; d) Administrar los artículos de consumo adquirido para la mantención de la Comunidad; e) Contratar, remover o desahuciar y dirigir al personal de servicio; f) Velar por la observación del presente Reglamento; g) Representar en juicios, activa y pasivamente, a los propietarios, con las facultades de los incisos primero y segundo del Artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la conservación y administración de la Comunidad, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; h) Emitir los acuerdos tomados por la Asamblea de propietarios y el Comité de Administración, y llevar un



libro de ingresos y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos y una nómina al día de los propietarios; j) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de propietarios y del Comité de Administración; k) Manejar los fondos que la comunidad provea para su funcionamiento, manteniendo a tal efecto una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración; L) Rendir cuentas documentada de toda su administración, a lo menos trimestralmente, o cuando lo solicite la Asamblea de propietarios o el Comité de Administración; ll) Ejercer las demás atribuciones y deberes que le asignen las asambleas ordinarias o extraordinarias y aquellas que lógica y naturalmente, estén comprendidas en sus funciones de administrador.

**CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO Y DEL PROCEDIMIENTO PARA APLICARLAS. Párrafo I.- De las sanciones y de su monto. ARTICULO TRIGESIMO:**

Toda infracción al presente reglamento, será sancionada en el equivalente en moneda nacional, al valor de una unidad de fomento hasta cuarenta unidades de fomento, la que será regulada y aplicada por el árbitro arbitrador que se designe para este efecto. Los propietarios, arrendatarios u ocupantes, a cualquier título de viviendas ubicadas en cualquiera de los dos sectores habitacionales de esta comunidad, otorgan poder especial e irrevocable al Comité de Administración para designar a un árbitro arbitrador en cada caso, pudiendo designar como árbitro en cada caso, pudiendo designar como árbitro a uno de sus

miembros o a un comunero ajeno al Comité, en el evento que los miembros del Comité no pudieren ejercerlo o no aceptaren el cargo; los que también renuncian expresamente a todo recurso en contra de la sentencia dictada por el árbitro, quien tramitará el procedimiento respectivo, sin forma de juicio.-

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** Las multas indicadas en el artículo precedente, se impondrán por vía de evaluación anticipada de perjuicios y los dineros recaudados por su aplicación, se destinarán a financiar obras de bien común, tales como actividades sociales o culturales, según lo determine la respectiva Asamblea. Sin perjuicio de lo anterior, cuando los dineros provengan de multas aplicadas a propietarios de casas con acceso por Avenida Parque Ibérico, la Asamblea podrá también destinarlos a financiar el fondo de reserva. Párrafo II. **Del Arbitro designado por los Tribunales. ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** Todas las cuestiones que se presenten entre un propietario y el Administrador o entre un propietario y el Comité de Administración o las Asambleas, o vice versa, relacionadas con la administración de la Comunidad, gastos comunes o manejo de fondos, exceptuado lo referente a la aplicación de multas, serán resueltas por un árbitro arbitrador, el que tramitará el respectivo reclamo o demanda sin forma de juicio y sin ulterior recurso, al que los propietarios, arrendatarios u ocupantes, renuncian expresamente. El árbitro será nombrado por la Asamblea Extraordinaria de dicha Comunidad. En el caso de no existir acuerdo o no



aprobarse por mayoría de los asistentes, el árbitro será designado por el Juez de Letras de Puente Alto correspondiente, entre una lista de tres personas pertenecientes a la Comunidad Ciudad del Sol, que para este efecto, designará la Asamblea Ordinaria de dicha Comunidad. Estas personas integrarán esta nómina por un tiempo indefinido y la integrarán mientras no presenten su renuncia o se adopte por la Asamblea un nuevo acuerdo, designando en su reemplazo a otra persona. **CAPITULO IV: Disposiciones varias. ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** En conformidad a lo establecido en los artículos quinto y sexto del presente Reglamento, los adquirentes de estas viviendas y sucesores en el dominio deberán destinarlas exclusivamente a fines habitacionales. Por consiguiente, queda vedado al propietario o usuario a cualquier título, dar al inmueble un destino diferente al habitacional. Como consecuencia de la limitación antes mencionada, los comparecientes en representación de **CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LIMITADA**, vienen en establecer en uso de la facultad que consultan los artículos ochocientos ochenta y siguientes del Código Civil sobre todas y cada una de las viviendas mencionadas en el artículo primero del Reglamento, la siguiente servidumbre voluntaria, negativa y perpetua de uso de suelo y destino residencial del inmueble en cuya virtud cada uno de los inmuebles quedarán gravados entre si, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con una servidumbre de no permitir cambiar el destino

residencial, quedando prohibido dar al inmueble en forma total o parcial cualquier otro uso que no sea el de residencial, y, en especial, queda prohibido efectuar cualquier tipo de comercio en ellos, tal como el funcionamiento de talleres, fábricas, venta a público, centro de diversión, comercio en general servicios y cualquier otro que no tenga destino exclusivamente residencial. El propietario que no dé cumplimiento a sus obligaciones y cambie total o parcialmente la destinación residencial de la propiedad, según lo estipulado precedentemente, pagará a título de indemnización y de valuación anticipada de perjuicios una multa equivalente a quinientas Unidades de Fomento, sin perjuicio que todo aquel que tenga interés pueda ejercer las demás acciones que contempla la ley para impedir la mantención de la infracción, todo ello a costa del infractor. La indemnización referida en esta cláusula se establece en favor de Consorcio Inmobiliario MBI Limitada o a quien éste designe. Los dineros que se obtengan en virtud del pago de estas indemnizaciones serán donadas al Hogar de Cristo. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO:** El presente Reglamento regirá para cada adquirente, a contar de la fecha en que la escritura pública de compraventa que contenga su ratificación, se inscriba en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubieren celebrado los propietarios entre si o con terceras personas. **ARTICULO TRIGESIMO QUINTO:** Los



propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes o terceros que visiten a cualquier título los Inmuebles que integran el conjunto habitacional Ciudad del Sol, los dependientes de ellos, o las personas que los visiten, lo harán bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los propietarios, ni la administración, responsabilidad alguna por accidentes, daños o perjuicios que se pudieren producir.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO**

**TRANSITORIO:** La única dueña del Proyecto habitacional a que se refiere este Reglamento es, en la actualidad, **CONSORCIO INMDBILIARIO MBI LIMITADA**. Esta última construirá las viviendas por etapas, y la entrega material de las viviendas se efectuará al término de la construcción de la respectiva etapa. Desde la fecha de la entrega material de las viviendas a los respectivos compradores, cada uno de éstos será considerado como propietario de los mismos para los efectos de usar y gozar de ellos y de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento y también para el efecto de cumplir las obligaciones que el mismo Reglamento impone a los propietarios, en especial los relativos al pago de gastos y expensas comunes, ordinarias y extraordinarias. Para estos efectos, el prorrateo para determinar el porcentaje a pagar de gastos y expensas comunes se efectuará sobre la base del total de las viviendas de las etapas que cuenten con recepción final a esa fecha.

**ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Mientras no se reúna la Asamblea de Propietarios, todas las facultades que



en conformidad a este reglamento corresponden al Comité de Administración y a las Asambleas, serán ejercidas por el Administrador provisional, designándose en este acto a Harrison Administraciones Limitada, rut número setenta y siete millones cuatrocientos sesenta y tres mil ciento noventa guión nueve, con domicilio en Apoquindo número cinco mil quinientos cincuenta y cinco, oficina mil ciento dos, comuna de Las Condes. **ARTICULO TERCERO**

**TRANSITORIO:** En atención a que el Proyecto Ciudad del Sol, Lote C Cuatro A se desarrollará por etapas que formarán parte del mismo proyecto se entenderá, que la sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente de un inmueble que forme parte de este conjunto habitacional, en el respectivo contrato de compraventa, constituirá para todos los efectos legales, su declaración de voluntad para conferir un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, en favor de la sociedad Consorcio Inmobiliaria MBI Limitada para que ésta, a nombre y en representación de todos y cada uno de los comuneros y mandantes, proceda a modificar, adicionar, rectificar y complementar el Reglamento referido en la presente escritura pública, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales del conjunto habitacional Ciudad del Sol, de acuerdo con lo expuesto en los números anteriores, pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante la



autoridad municipal, para el fiel cumplimiento del encargo y dictar en caso de ser necesario, un texto refundido de este Reglamento.- **CUARTO:** Para todos los efectos del presente Reglamento, se fija como domicilio para cada uno de los integrantes de esta comunidad la comuna y ciudad de Puente Alto.

**QUINTO:** Queda facultado el portador de copia autorizada de esta escritura de compraventa para solicitar las inscripciones que de ella procedan en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La personería de don **EUGENIO LOPEZ MOURE y de don PEDRO PABLO BROWNE URREJOLA** para actuar en representación del **CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LIMITADA**, consta de la sesión de directorio reducida a escritura pública de fecha veintidós de marzo de dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago, a cargo de don René Benavente Cash. Personería que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza.- Lo anterior consta de la escritura pública, otorgada en la Notaria de Santiago, de don René Benavente Cash, el 20 de junio de 2007, Repertorio N° 20.032-2007.- Los títulos están a **fojas 3.193 número 4.836 de 2003; a fojas 3.670 número 5.000 de 2004 y a fojas 763 número 684 de 2006**, todos del Registro de Propiedad.- El Decreto de mi nombramiento se archivó bajo el N° 969, al final del Registro de Propiedad de este año. Doy fe.-