

Texto Refundido de Reglamentos y Normas Complementarias del

Reglamento General y Régimen de Servidumbres del

CONDOMINIO LAS BRISAS DE SANTO DOMINGO

Este documento contiene el texto de todos los Reglamentos y Normas Complementarias vigentes, dictadas en conformidad al Reglamento General y Régimen de Servidumbres del **Condominio Las Brisas de Santo Domingo** y también de dicho Reglamento base.

En la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del **Condominio Las Brisas de Santo Domingo**, celebrada el día 18 de mayo de 2012, y cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 23 de Octubre de 2012, en la Notaría de San Antonio de dona Ximena Ricci Díaz, se aprobó la emisión de este documento, que contiene todas las normas actualmente vigentes y de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios del Condominio.

LA ADMINISTRACIÓN.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I: **Reglamento General y Régimen de Servidumbres del Balneario Las Brisas de Santo Domingo.**

CAPÍTULO II: **Reglamento de Disciplina del Condominio Las Brisas de Santo Domingo.**

CAPÍTULO III: **Reglamento de Tránsito del Condominio Las Brisas De Santo Domingo.**

CAPÍTULO IV: **Interpretación del Reglamento General y Régimen de Servidumbre en materias del Artículo Cuadragésimo Sexto en el caso de mora en el pago de cualquier multa.**

CAPÍTULO V: **Aplicación de Sanciones.**

CAPÍTULO VI: **Reglamento de la Comisión de Disciplina y Procedimiento.**

CAPITULO VII: **Normativas Generales del Condominio Las Brisas de Santo Domingo.**

CAPITULO VIII: **Normativas para la Construcción de Casas.**

CAPITULO IX: **Normativas de Construcción para los Sitios W**

CAPITULO I

REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN DE SERVIDUMBRES DEL BALNEARIO LAS BRISAS DE SANTO DOMINGO

*Texto refundido conforme a las modificaciones acordadas en la primera
asamblea de copropietarios del Condominio Las Brisas de Santo Domingo de
fecha 13 de Junio de 1995 y la Tercera asamblea de copropietarios del
Condominio las Brisas de Santo Domingo de fecha 11 de Mayo de 1999.*

En Santiago, República de Chile, a doce de Abril de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí: ANTONIETA MENDOZA ESCALAS, Abogado, notario Público. Titular de la Décimo Sexta Notaría y Conservador de Minas de Santiago, con oficio en calle Amunátegui número doscientos sesenta y nueve, comparecen: **Inmobiliaria Las Brisas S.A.** Sociedad del giro de su denominación, representada, según se acreditará, por don Alfonso Guzmán Matta, chileno, casado, ingeniero civil. Cédula nacional de identidad número tres millones seiscientos treinta y dos mil cuarenta y cuatro guión tres, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida el Bosque Norte 0177 Oficina 1702, e Inmobiliaria Lagunillas Limitada, también del giro de su denominación, representada, según se acreditará, por don Eduardo Fernández León, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número tres millones novecientos treinta y un mil ochocientos diecisiete guión dos, ambos del mismo domicilio anterior, todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes indicadas, y exponen: **PRIMERO:** Inmobiliaria Las Brisas S.A. es dueña de un lote de terreno de una forma irregular, que fue parte del antiguo fundo Las Brisas, situado en la Comuna de Santo Domingo, de una superficie de ciento noventa y ocho coma ochenta y ocho hectáreas signado como LOTE A en el Plano archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año mil novecientos noventa y cuatro, bajo el número ciento setenta y cuatro, y que para los efectos de la determinación de sus deslindes se encuentra estructurado en base a dieciséis sectores. Los deslindes particulares de cada uno de dichos sectores según el referido plano se encuentran indicados al final de esta escritura. Lo adquirió por compra que le hizo a Inmobiliaria Lagunillas Limitada según consta de la escritura pública de fecha veintisiete de Diciembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada en la Notaría de don Félix Jara Cadot, inscrita a fojas tres mil doscientos noventa y siete número mil quinientos ochenta y dos, del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año mil novecientos noventa y cuatro. **SEGUNDO:** Asimismo, Inmobiliaria Lagunillas Limitada es dueña de un Lote de terreno de una forma irregular, que fue también parte del antiguo fundo Las Brisas, inscrito a fojas tres mil setecientos sesenta y seis, número mil setecientos sesenta, y a fojas tres mil setecientos sesenta y siete vuelta número mil setecientos sesenta y uno, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, correspondiente al año mil novecientos noventa y tres. Según el plano archivado bajo el

número ciento setenta y tres al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, correspondiente al año mil novecientos noventa y cuatro. Los deslindes de los inmuebles de que dan cuenta las inscripciones citadas, una vez fusionados, son los siguientes: NORTE: con propiedad de ex Alberto Correa; SUR, con saldo de propiedad de Agrícola Las Brisas Limitada; ORIENTE, en parte con saldo Agrícola Las Brisas Limitada y en parte con saldo de propiedad de Agrícola Tierras Buenas Limitada; PONIENTE: Con Mar Chileno. De los inmuebles fusionados es necesario excluir la parte vendida a Inmobiliaria Las Brisas S.A. individualizada como lote A en la cláusula anterior. Adquirió los inmuebles mencionados por compra que les hizo a Agrícola Tierras Buenas Limitada y a Inversiones Mobiliarias Inmofor Limitada según consta de la escritura pública de fecha veintiséis de Abril de mil novecientos noventa y tres, otorgada en la Notaría de don Patricio Zaldívar Mackenna. **TERCERO:** En el inmueble aludido en la cláusula primera precedente, Inmobiliaria Las Brisas S.A. ha procedido a efectuar un loteo tendiente a la formación de un balneario conforme a lo dispuesto en el artículo cincuenta y cinco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al plano elaborado por la firma de arquitectos denominada "Alemparte, Barreda y Asociados Arquitectos Limitada". El cambio de uso del suelo y la formación del Balneario fue autorizada por resolución número cero cero tres de fecha dieciocho de Enero de mil novecientos noventa y cuatro, de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la Quinta Región y en ella se contienen, entre otras cosas, el grado mínimo de urbanización. El mencionado balneario o loteo se encuentra inserto, aledaño o colindante con el inmueble individualizado en la cláusula segunda precedente, el cual se destinará por la sociedad propietaria a la formación de una cancha de golf y campo deportivo. El plano confeccionado por la firma de Arquitectos mencionada incluye el inmueble individualizado en la cláusula segunda, destacándose la cancha de Golf aludida. El plano referido se protocoliza al final de los registros del mes de Abril del Notario que autoriza, bajo el número setenta y ocho. **CUARTO:** Por efecto de lo que se realizará en los dos inmuebles antes mencionados se dará lugar a un conjunto residencial que funcionará materialmente con una sola unidad. Por el presente instrumento, las sociedades comparecientes, en su calidad de propietarias de los inmuebles referidos, vienen en configurar el siguiente estatuto jurídico por el cual se regirá dicho balneario o conjunto residencial y las relaciones jurídicas de naturaleza real que regirán entre los distintos inmuebles del loteo, así como las de índoles personales que existirán entre los distintos propietarios o usuarios de aquellos. **QUINTO:** El referido estatuto se ha estructurado en base a los siguientes conceptos cada uno de los cuales se ha agrupado en párrafos diferentes: a) Descripción de las áreas o sectores del Conjunto Habitacional; b) Régimen de Servidumbres a que están afectos entre sí como predios sirvientes y dominantes los distintos lotes de propiedad individual del Balneario; c) Régimen de Servidumbres a que están sujetos entre sí los bienes raíces comunes y los lotes de propiedad individual como predios sirvientes y como predios dominantes; d) Régimen a que están sujetos los bienes comunes; e) Régimen de Gastos y Expensas Comunes; f) Asamblea de Comuneros; g) Junta de Vigilancia; h) Administración del Conjunto Residencial; i) Disposiciones Generales; y j) Disposiciones Transitorias. A) AREAS O SECTORES DEL BALNEARIO. **SEXTO:** El conjunto habitacional "Las Brisas de Santo Domingo" consta de los siguientes

sectores o áreas: a) Área destinada a sitios susceptibles de ser adquiridos en propiedad individual y exclusiva para construcción unifamiliar con sólo una vivienda por lote, excepto en el caso de fusión de lotes y ejecución de condominios de casas, situación que, en todo caso, exigirá una superficie mínima y distanciamientos de acuerdo a lo establecido en las cláusulas séptima, décima segunda y décimo tercera respectivamente. Dichos sitios o lotes se encuentran individualizados en el plano con los números en cada lote y corresponden a los siguientes sitios: -Uno- Manzana B -Lotes uno al quince-; -Dos- Manzana C -Lotes uno al cincuenta y dos-; -Tres- Manzana D -Lotes uno al quince-; -Cuarto- Manzana E -Lotes uno al treinta y ocho-; -Cinco- Manzana G -Lotes uno al setenta y tres-; -Seis- Manzana H -Lotes uno al veinticinco-; -Siete- Manzana I -Lotes uno al cuarenta y dos-; -Ocho- Manzana J -Lotes uno al veinte-; -Nueve- Manzana K -Lotes uno al sesenta y uno-; -Diez- Manzana M -Lotes uno al noventa y nueve-; -Once- Manzana N -Lotes uno al diez-; -Doce- Manzana O -Lotes uno al cuarenta y seis-; -Trece- Manzana P -Lotes uno al dieciocho-; -Catorce- Manzana Q -Lotes uno al dieciséis; b) Área destinada a sitios susceptibles de ser adquiridos en propiedad individual, pero para el solo efecto de construir en ellos edificios de departamentos, estacionamientos y bodegas, o conjuntos habitacionales acogidos a la ley seis mil setenta y uno y que cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento. Dichos sitios se encuentran individualizados en el plano de loteo con las letras A, L, R, S, T y U. c) Área destinada a bienes afectos al uso común y cuyo uso y goce exclusivo no es susceptible de dominio o apropiación. Dichas áreas se encuentran individualizadas con color amarillo en el plano de loteo antes mencionado y en términos generales corresponden básicamente a áreas de administración, avenidas, calles y áreas verdes del loteo exceptuando todo lo que se encuentra dentro del lote B aludido en la cláusula segunda, que corresponde a las canchas de golf. d) Área destinada a ser adquirida en dominio o propiedad, pero para el sólo objeto de constituir en ella un campo deportivo. Esta área aparece individualizada con color verde en el plano de loteo antes referido y ocupa o se encuentra emplazada en diversos sectores del villorrio o conjunto habitacional. Esta área constituye en el plano mencionado un solo lote, podrá ser subdividido por sus propietarios en varios lotes con el objeto de enajenar el derecho sobre los mismos a terceros; pero en ningún caso podrá dársele un destino distinto al de campo deportivo. La obligación descrita precedentemente constituye una limitación al dominio que se ejerce sobre la referida área y un modo instituido en beneficio de todos y cada uno de los futuros propietarios de los distintos sitios o lotes del conjunto habitacional “Las Brisas de Santo Domingo”. Dentro de esta área se encuentra un lote individualizado con color rojo, el cual será destinado a la construcción de la Casa del Club y el cual deberá tener un rol -para los efectos del pago de contribuciones- aparte de los terrenos destinados a campo deportivo e) Área destinada a sitio susceptible de ser adquirido en propiedad individual, pero para el solo objeto de instalar en ella locales o establecimientos comerciales conforme a las normas de construcción, especificaciones y planos que determinen la Junta de Vigilancia. Esta obligación constituye una limitación al dominio del referido derecho y un modo instituido en beneficio de todos y cada uno de los propietarios del conjunto residencial “Las Brisas de Santo Domingo”. Dicho sector se encuentra individualizado en el Plano de Loteo en color azul y sus deslindes

figuran al final de esta escritura. f) Área destinada a la construcción de una Capilla que podrá ponerse a disposición de la iglesia católica a través del obispado de Melipilla. g) Área destinada a sitios susceptibles de ser adquiridos en propiedad exclusiva, pero para el sólo efecto de construir viviendas unifamiliares o infraestructura que pueda ser de interés para el Club de Golf. Dicho sitio se encuentra individualizado en el plano de Loteo con la letra V. Todas las normas contenidas en el presente Reglamento concebidas para los sitios mencionados en la letra (a) de la cláusula Sexta del presente Reglamento, así como las servidumbres activas y pasivas de que gozan o que los gravan, serán aplicables a los sitios resultantes de la manzana V. Los deslindes de esta área se mencionan al final de esta escritura. h) La manzana F podrá destinarse a la construcción de edificios de departamentos y o casas en lotes unifamiliares, como también para infraestructura deportiva o recreacional. Esta manzana deberá mantener como conjunto una densidad no superior a 18 viviendas por hectárea. En lo no previsto en esta letra, todas las normas contenidas en el presente reglamento concebidas para los sitios mencionados en la letra (a) de esta cláusula, así como las servidumbres activas y pasivas de que gozan o que gravan serán aplicables a los sitios o lotes unifamiliares resultantes de la manzana F. De igual manera, en lo previsto en esta letra, todas las normas contenidas en el presente reglamento concebidas para los sitios mencionados en la letra (b) de esta cláusula, así como las servidumbres activas y pasivas de que gozan o que los gravan, serán aplicables a los sitios o lotes destinados a construir edificios de departamentos, estacionamientos y bodegas resultantes de la manzana F.

B. REGIMEN DE SERVIDUMBRES A QUE ESTAN AFECTOS ENTRE SI COMO PREDIOS SIRVIENTES Y DOMINANTES LOS DISTINTOS LOTES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL DEL BALNEARIO.

SEPTIMO: Todos los lotes o sitios que son susceptibles de propiedad individual y exclusiva referidos a la letra (a) de la cláusula precedente quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua, e inaparente de prohibición de subdividirlo de forma que resulten sitios de una cabida inferior a mil cien metros cuadrados.

OCTAVO: Todos los sitios o lotes unifamiliares comprendidos en la letra a) de la cláusula sexta precedente quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa continua y aparente de constructibilidad y ocupación de suelo en virtud de la cual sólo se permitirá una sola vivienda por lote, siendo el índice de constructibilidad máxima del suelo de un veinte por ciento. Se exceptúan los casos de viviendas en condominio. Sólo en lo que se refiere al número de viviendas.

NOVENO: Todos los sitios o lotes ubicados en la zona de condominios comprendidos en la letra (b) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de constructibilidad y ocupación de suelo en virtud de la cual sólo se permitirá un máximo de dieciocho viviendas por hectárea, siendo el índice de constructibilidad máximo de un cuarenta por ciento y el de ocupación máxima del suelo de un veinte por ciento.

DECIMO: Todos los sitios o lotes unifamiliares comprendidos en la letra

(a) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de altura de Edificación en virtud de la cual la altura máxima de las respectivas viviendas será de dos pisos, con un máximo de ocho metros. Para los efectos anteriores, los altillos, mansardas y pisos zócalos resultantes de desniveles del terreno, si son habitables, se consideran como pisos normales. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural dado por la administración del conjunto residencial.

DECIMO PRIMERO: Todos los sitios o lotes ubicados en la zona de condominios comprendidos en la letra (b) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre si en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de Altura de edificación en virtud de la cual la altura máxima de cada edificio será de tres pisos o diez coma cincuenta metros. Se exceptúa la zona correspondiente a la manzana R que podrá tener hasta cuatro pisos o trece como cincuenta metros y la zona correspondiente a la manzana S que podrá tener una altura máxima de ocho pisos. Para los efectos anteriores los altillos, mansardas y pisos zócalos resultantes de desniveles del terreno se consideran como pisos normales en el caso que, por su altura, puedan ser o transformarse en habitables. Todas las aturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural dado por la administración del conjunto residencial. **DECIMO**

SEGUNDO: Todos los sitios o lotes unifamiliares comprendidos en la letra (a) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre sí en la calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva, en calidad de predios sirvientes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de Antejardines en virtud de la cual el antejardín mínimo a la calle será de diez metros y el antejardín mínimo a la cancha de golf será de quince metros. El jardín mínimo a otras áreas verdes será de diez metros. Sin embargo, en aquellos lotes en que la profundidad entre la calle y la cancha de golf sea menor de cuarenta metros, el antejardín a la calle podrá reducirse a seis metros. En aquellos casos que correspondan a lotes esquinas de calles, los antejardines a la calle podrán reducirse a seis metros, manteniéndose los distanciamientos a vecinos y a la cancha de golf. En los casos que correspondan a esquinas de cancha de golf. El jardín a la cancha de golf podrá reducirse a unos diez metros, manteniéndose el distanciamiento a los vecinos y a la calle. Los casos no resueltos respecto a distanciamientos serán dirimidos por la Junta de Vigilancia del Condominio. **DECIMO TERCERO:** Todos los

sitios o lotes unifamiliares comprendidos en la letra (a) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denominará "Distancia de Medianeros" y en virtud de la cual la edificación será aislada. La rasante será de cuarenta y cinco grados tomada en la medianera a nivel de terreno, con una distancia mínima de cinco metros, permitiéndose un

adosamiento vecino lateral igual al veinte por ciento del deslinde común – incluido longitudes de pasajes de ingreso- con altura de dos coma ochenta metros. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural dado por la administración del conjunto residencial. **DECIMO CUARTO:** Todos los sitios o lotes ubicados en la zona de condominios comprendidos en la letra (b) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre si en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y respecto de los demás lotes del conjunto sean o no susceptibles de propiedad exclusiva en calidad de predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de “Distancia a Medianeros”, en virtud de la cual la edificación deberá ser aislada, con una rasante de cuarenta y cinco grados tomada en la medianera a nivel del terreno, con una distancia mínima de diez metros, no permitiéndose adosamiento. **DECIMO QUINTO:** Todos los sitios del condominio, quedarán gravados entre si en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre, voluntaria, negativa, continua y aparente denominada Especial de Cierros y en virtud de la cual, en la línea de propiedad hacia la calle y en los medianeros, a partir de la línea de edificación hacia la calle sólo se permiten cierros exclusivamente vegetales y de una altura máxima de cero coma cincuenta metros; desde la línea de edificación hacia adentro se permiten cierros de hasta uno coma ochenta metros de alto hechos con postes de eucaliptos colocados cada tres metros y tres varas horizontales también de rollizos de eucaliptos. Los patios de servicios podrán cerrarse adosándolos a la medianera con una altura mínima de dos coma veinte metros y máxima de dos coma cincuenta metros y una longitud no mayor al veinte por ciento del largo total de la medianera común. Los vecinos involucrados, esto es, los que resultaren afectados por el cierre de los patios de servicios, podrán convenir libremente y por escrito el tipo de material y el diseño de los cierros, debiendo enviar copia de la convención al Administrador del Condominio. En caso de desacuerdo, el cierro deberá ser de material sólido y su diseño y ejecución deberá ser aprobado por el Administrador del Condominio. Hacia la cancha de golf o parques públicos se permitirá cierros a base de pino impregnado de hasta uno coma treinta metros de altura y travesaños de madera de sección rectangular. Por el lado interior de los cierros podrá colocarse mallas metálicas para impedir el paso de niños y animales domésticos. Por el lado interior de los cierros podrá colocarse asimismo cercos vivos, excluidos los de pino macro carpa, cuya altura no podrá sobrepasar la del travesaño más alto. **DECIMO SEXTO:** Todos los sitios del condominio susceptibles de propiedad individual quedarán gravados entre si en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de Acometida, Mediadores y Empalmes, por la cual todas las acometidas eléctricas desde el medidor hasta la edificación serán subterráneas, al igual que las líneas telefónicas u otras que el propietario decida instalar. Asimismo, las casetas de medidores hechas en forma similar a las fachadas y se disimularán con vegetación, debiendo además solicitarle los empalmes a las empresas concesionarias respectivas. **DECIMO SEPTIMO:** Todos los sitios del condominio susceptibles de propiedad individual quedarán gravados entre si en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de Presentación estética de estacionamientos, por la cual, las áreas exteriores destinadas a

estacionamientos se pavimentarán con piedra, asfalto, adoquedo con pasto incorporado o gravillado, no permitiéndose al efecto pavimentos de hormigón. Podrán, sin embargo, construirse estacionamientos cubiertos abiertos, de una altura no mayor de dos coma cincuenta metros siempre que se asimilen a la arquitectura del edificio, los cuales no se contabilizarán para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. No se autorizan cobertizos de material ligero así como tampoco se permiten estacionamientos en los jardines. **DECIMO OCTAVO:** Todos los lotes o sitios que son susceptibles de propiedad individual y exclusiva referidos en la letra (a) (b) (d) (e) y (f) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua e inaparente de prohibición de cambiar el destino que según la referida cláusula sexta se indica para cada uno de ellos. **DECIMO NOVENO:** Todos los lotes o sitios que son susceptibles de propiedad individual y exclusiva referidos en las letras (a), (b), (d), (e), y (f) de la cláusula Sexta precedente quedarán gravados entre si, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con las servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina Servidumbre Presentación Urbanística y Ambiental, en virtud de la cual se prohíbe la ejecución de cualquier obra o actividad en el respectivo predio que importe o signifique un impacto negativo desde el punto de vista estético, ambiental o urbanístico. En virtud de esta misma servidumbre ninguna construcción podrá llevarse a efecto sin la autorización especial de la Junta de Vigilancia. En los jardines no se podrá plantar árboles ni sembrar pastos que produzcan efectos dañinos a los jardines vecinos, parques públicos o cancha de golf. El administrador del Condominio confeccionará una lista en la que se incluirá los tipos de árboles y pastos cuya plantación o siembra queda prohibida. **VIGESIMO:** Todas las servidumbres establecidas en los artículos precedentes se constituyen, también en beneficio del inmueble individualizado en la cláusula segunda de esta escritura. **VIGESIMO PRIMERO:** La Sociedad propietaria del inmueble individualizado en la cláusula segunda de esta escritura acepta estas servidumbres y, por ende, las adquiere en este acto en virtud de las disposiciones legales vigentes. **VIGESIMO SEGUNDO:** Respecto del sector o área descrita en la letra (e) de la cláusula sexta precedente, se dictará posteriormente por la sociedad propietaria un reglamento especial en virtud del cual se constituirán diversas servidumbres relativas a constructibilidad, alturas, ocupación del suelo, retiros, adosamientos, etc. C. REGIMEN DE SERVIDUMBRES A QUE ESTAN SUJETOS ENTRE SI LOS BIENES RAICES COMUNES Y LOS LOTES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL COMO PREDIOS SIRVIENTES Y COMO PREDIOS DOMINANTES. **VIGESIMO TERCERO:** Las áreas destinadas a bienes afectos al uso común consistentes en vías destinadas a circulación vehicular según se indica en el plano de loteo mencionado en la cláusula tercera de este instrumento, quedarán gravadas en calidad de predio sirviente y respecto de todos los demás lotes del conjunto mencionados en la cláusula Sexta, con una servidumbre voluntaria, positiva, discontinua y aparente de tránsito vehicular y peatonal. En virtud de esta servidumbre se podrá transitar por dichas vías en vehículos de tracción motorizada respetando las normas legales y reglamentarias vigentes y a una velocidad no superior a cincuenta kilómetros por hora. En todo caso se prohíbe la circulación de vehículos que produzcan ruidos molestos. **VIGESIMO CUARTO:** Las áreas destinadas a bienes afectos

al uso común consistente en plazas y áreas verdes que figuren en el plano indicado en la cláusula tercera precedente quedarán gravadas en calidad de predio sirviente respecto de todos los demás lotes del conjunto, con una servidumbre de ingreso y ocupación temporal, con fines de esparcimiento y recreación. **VIGESIMO QUINTO:** Las áreas destinadas a bienes afectos al uso común y que consisten en terrenos susceptibles de ser usados como estacionamientos de vehículos quedarán gravadas en calidad de predio sirviente y respecto de todos los demás lotes del conjunto habitacional, con una servidumbre voluntaria, positiva, discontinua y aparente de ocupación especial del suelo en virtud de la cual se podrán estacionar vehículos en dichas áreas. Corresponderá al Administrador del Conjunto Residencial determinar las referidas áreas de estacionamientos. **VIGESIMO SEXTO:** Todas las áreas referidas en los tres artículos precedentes quedarán gravadas en calidad de predio sirviente a beneficio de todos los lotes o sitios del conjunto residencial, con las servidumbres de acueducto que emana de la ejecución de obras de alcantarillado de aguas lluvias y de aguas servidas o de la instalación de agua potable, como asimismo, con las servidumbres necesarias par la instalación, mantención, construcción, reparación y operación de los servicios de agua potable, alcantarillado, gas, teléfono, cable de TV, electricidad y líneas de comunicación y sistemas. **VIGESIMO SEPTIMO:** En las servidumbres previstas en los artículos precedentes de este párrafo, corresponderá a los dueños del predio sirviente, esto es, a los dueños de las calles y vías de comunicación, paseos, zonas verdes y jardines, o sea, a los dueños del terreno común, el proceder a efectuar los gastos de mantención necesarios para conservar habilitadas dichas áreas a fin de que se cumplan el objeto de las servidumbres referidas. Esta estipulación engendra una obligación de carácter real que afecta a todos los propietarios del predio sirviente, incluso a aquellos que lo sean con posterioridad a la fecha en que se causaron, produjeron o cobraron dichos gastos. **VIGESIMO OCTAVO:** Las áreas destinadas a bienes afectos al uso común que aparecen individualizadas para diferentes fines en el plano mencionado en la cláusula tercera quedarán gravadas, en calidad de predio sirviente respecto de los demás lotes del conjunto habitacional, con una servidumbre voluntaria negativa, continua y aparente de prohibición de cambiar sus respectivos destinos en orden a servir para el uso y goce de los diferentes sitios o lotes susceptibles de propiedad individual. En virtud de esta servidumbre, se prohíbe, entre otras cosas, la instalación en dichos bienes comunes de quioscos o cualquier clase de comercio callejero así como la colocación de avisos camineros o propaganda salvo que se encuentre con la autorización de la administración del conjunto habitacional. **VIGESIMO NOVENO:** Todas las servidumbres establecidas en los artículos precedentes se constituyen, también, en beneficio del inmueble individualizado en la cláusula segunda de esta escritura. La sociedad propietaria de dicho inmueble las acepta en este acto, adquiriéndolas, por ende, en este acto de conformidad a las disposiciones legales vigentes. D REGIMEN A QUE ESTAN SUJETOS LOS BIENES COMUNES. **TRIGESIMO:** Son bienes comunes los necesarios para la existencia, conservación y buen funcionamiento del conjunto habitacional “Las Brisas de Santo Domingo” y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del terreno de su exclusivo dominio. Tienen, entre otros, el carácter de elementos y servicios de uso común, los siguientes: a. Las calles y vías de comunicación, paseos, áreas verdes y

jardines que se individualizan en el plano referido en la cláusula Tercera del presente instrumento; b. Los materiales y equipos necesarios para atender los servicios de limpieza, colección de basuras, mantención de calles, áreas verdes y jardines, atención de seguridad, etc.; c. Las instalaciones de vigilancia y de guardia destinadas a la seguridad del loteo; d. Las casas y demás construcciones destinadas a oficinas, instalaciones, etc. y aquellas destinadas a dar albergue al personal contratado para la administración del condominio; e. Las señalizaciones de tránsito, elementos de decoración, árboles y otros elementos vegetales, de descanso, de transporte, tanto horizontal como en altura; f. Cualquier otro de uso general del conjunto residencial que exista o pueda crearse más adelante y así sea considerado por la administración del condominio. Las redes de servicios públicos no serán bienes comunes puesto que ellas han sido o serán transferidas o cedidas en propiedad a las empresas concesionarias respectivas. **TRIGESIMO**

PRIMERO: Cada propietario será dueño exclusivo de su sitio, lote o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común en una proporción igual a la que representa la superficie de su sitio o departamento en la superficie total del predio individualizado en la cláusula Primera de esta escritura, excluyendo el terreno común. Los derechos sobre los bienes comunes son inseparables de dominio, uso y goce de sus respectivos sitios o lotes. En consecuencia, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un lote o sitio se entenderán comprendidos estos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del sitio o lote a que accedan. **TRIGESIMO SEGUNDO:** A pesar de lo señalado en la cláusula anterior, se deja expresa constancia que el propietario de los terrenos destinados a cancha de golf o campo deportivo señalado en la letra d de la cláusula sexta no tendrá derecho alguno de dominio sobre el terrero común, sin embargo, se deja constancia que el predio mismo gozará de las servidumbres establecidas en este reglamento y en virtud de ello, cualquiera que fuera propietario de dichos terrenos deberá contribuir al pago de los gastos comunes en la proporción que se señala en esta escritura. **TRIGESIMO TERCERO:**

Cada propietario, incluso el dueño de los terrenos destinados a canchas de golf y aquellos a quienes este les hubiere cedido sus derechos o el uso y goce de ellos y a los usuarios de dichas canchas, podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Vigilancia podrá establecer normas razonables que regulen e incluso restrinjan el ejercicio del derecho de usar y gozar de los bienes comunes. **TRIGESIMO**

CUARTO: Los copropietarios o comuneros o quienes sus derechos representen, tales como arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, no pueden autorizar a terceros para usar y gozar de los bienes comunes, salvo que sean miembros o formen parte de su familia o se trate de invitados ocasionales. La familia comprenderá las personas enumeradas en el artículo ciento quince del Código Civil, esto es, el cónyuge propietario, sus hijos legítimos y naturales y el personal de servicio necesario para la familia. Comprenderá las personas que vivan con el propietario y a costa de éste; pero no comprenderá las personas a quienes éste les de alimentos.

TRIGESIMO QUINTO: Se prohíbe la instalación en los bienes comunes de quioscos o cualquier clase de comercio callejero así como la colocación de avisos camineros o de propaganda, salvo expresa autorización de la

administración del condominio. **TRIGESIMO SEXTO:** Bajo respecto alguno se podrá discriminar entre propietarios que sean socios del Club de Golf y aquellos que no lo sean. **TRIGESIMO SEPTIMO:** Los propietarios deberán indemnizar a la comunidad por cualquier daño que ellos mismos, los miembros de su familia, invitados o los terceros a quienes les hubieren cedido sus derechos a cualquier título, hubieren causado a los bienes comunes. E. REGIMEN DE GASTOS Y EXPENSAS COMUNES. **TRIGESIMO OCTAVO:** Cada copropietario deberá contribuir a las expensas concernientes a la administración, reparación conservación y, mantenimiento de los bienes y servicios comunes. Se reputan gastos comunes los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de todos los bienes comunes. Se entenderá por expensas o gastos de administración aquellos correspondientes a secretaría, gerencia, artículos de escritorio y similares, comunicaciones y los correspondientes a remuneraciones del personal que presta servicios al loteo o condominio, incluyéndose las cotizaciones previsionales y de salud. Se entenderá por gastos de reparación, los que se irroguen en forma extraordinaria para arreglar desperfectos o deterioros en los bienes comunes o para reemplazar una pieza o artefacto de estos. Se entenderá por expensas o gastos de conservación los necesarios para el mantenimiento de los bienes comunes, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y mantención de los servicios e instalaciones, jardines, etc... Se entenderá por expensas o gastos de uso y consumo los concernientes a los servicios colectivos de agua potable, aguas servidas, gas, energía eléctrica y en general, los que requieran consumo de energía o combustible. **TRIGESIMO NOVENO:** Para determinar el monto con que cada propietario debe contribuir al pago de los gastos comunes, se estará al siguiente procedimiento: Uno.- El setenta por ciento del monto total de los gastos comunes se dividirá por el número total de lotes y departamentos ubicados dentro de las áreas descritas en las letras a), b), d), e) y g) de la cláusula sexta precedente, considerándose lo establecido en la cláusula tercera transitoria de este instrumento. La cifra que resulte de aplicar el procedimiento anterior constituirá una parte de la cantidad con la que cada comunero deberá contribuir al pago de los gastos referidos, suma que deberá adicionarse a la cantidad que resulte de aplicar lo establecido en el numerando siguiente. Dos.- El treinta por ciento restante se dividirá por el número total de metros cuadrados que ocupen las áreas descritas en las letras a), b), d), e) y g) de la cláusula sexta precedente, considerándose lo establecido en la cláusula tercera transitoria. La cifra que resulte después de aplicar el procedimiento indicado en el párrafo precedente se multiplicará por el número de metros cuadrados de cada lote o sitio de aquellos destinados a construir viviendas o locales comerciales, letra a), e) y g) de la cláusula sexta- y el resultado constituirá la otra parte de la cantidad con que estos comuneros deben contribuir al pago de los gastos comunes. Asimismo, la cifra que resulte después de aplicar el procedimiento referido en este numerando, se multiplicará por el número total de metros cuadrados de terreno que ocupe cada edificio de departamentos o conjunto habitacional acogido a la ley de pisos- b) de la cláusula sexta- y el resultado será lo que corresponda pagar al respectivo edificio o conjunto por concepto de gastos comunes. La distribución de este gasto entre dueños de departamentos o casas del conjunto será resuelta por el respectivo reglamento de copropiedad. Para los efectos de los

cálculos que se deben efectuar en virtud de los dos numerandos precedentes, el Club de Golf, esto es, el área descrita en la letra d) de la cláusula sexta será considerada como si se tratase de seis propiedades y cada una de ellas con una superficie igual al doble de la superficie del sitio más grande comprendido entre aquellos mencionados en la letra a) de la cláusula sexta precedente, todo ello para determinar la cuota que le corresponde dentro de los gastos comunes.

CUADRAGESIMO: La obligación de contribuir al pago de los gastos comunes seguirá siempre al dominio del lote o sitio correspondiente, aún en lo relativo a expensas o gastos devengados antes de su adquisición, por tratarse esta de una obligación real.

CUADRAGESIMO PRIMERO: La acción real para perseguir el pago de las expensas o gastos comunes insolutos se entenderá sin perjuicio de la acción personal contra el deudor copropietario que haya causado la deuda, aunque haya dejado de serlo, y sin perjuicio, además, del derecho de reembolso del nuevo titular del derecho contra su antecesor por lo que haya debido pagar por expensas o gastos comunes que gravaban el mismo inmueble.

CUADRAGESIMO SEGUNDO: El hecho de que uno o más copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de que el sitio correspondiente permanezca desocupado 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.

CUADRAGESIMO TERCERO: Cada copropietario 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 se incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengarán intereses corrientes, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal.

CUADRAGESIMO CUARTO: Si el derecho de dominio sobre un sitio o lote pertenciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución o expensas comunes sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que le quepa a estos en la contribución a gastos comunes.

CUADRAGESIMO QUINTO: El administrador, al hacerse cargo de la administración, hará un cálculo aproximado de las expensas comunes respecto del período semestral que viene y rendirá cuenta anual de la administración citando a asamblea tan pronto haya expirado el período correspondiente para los efectos de la aprobación de la cuenta y su estudio. En dicha asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para el período anual siguiente, considerando en este cálculo el saldo a favor o en contra, que arroje la cuenta anterior. Aprobado por la Asamblea el cálculo de gastos para el semestre siguiente, el administrador quedará autorizado para cobrar a cada copropietario la cuota correspondiente, ya sea por partes o en una sola vez. Si no se reuniera la asamblea por falta de quórum decidirá la Junta de Vigilancia por mayoría de votos.

CUADRAGESIMO SEXTO: En caso de mora por más de treinta días en el pago de los gastos comunes, el Administrador podrá requerir de las respectivas empresas que procedan a la suspensión del suministro de electricidad, agua potable y gas, quedando desde luego facultado para obrar en tal sentido, sin ulterior reclamo por parte del copropietario afectado. Si fuere necesario demandar judicialmente el pago de dicha cuota, serán de cargo del moroso las costas procesales y personales del respectivo juicio.

CUADRAGESIMO SEPTIMO: Cada Copropietario deberá mantener en poder del administrador un depósito para gastos, cuyo monto no podrá ser en ningún

caso inferior a la cuota de dos trimestres de las expensas correspondientes al respectivo lote F.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. **CUADRAGESIMO OCTAVO:** Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes será resuelto por los propietarios reunidos en la asamblea, en conformidad a las reglas siguientes: Uno.- El administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o a petición de alguno de los propietarios, siempre que el motivo u objeto de la reunión así lo amerite en opinión del administrador. No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar asamblea. Dos.- El Administrador deberá convocar a los propietarios mediante carta certificada que enviará al domicilio que cada uno tenga registrado en la administración y dejará testimonio de este hecho en forma fehaciente. Tres.- Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio o conjunto habitacional, salvo que unánimemente se acuerde otra cosa, y deberán ser presididas por el propietario de la mayor cuota en los bienes comunes que asista. Si esta circunstancia concurre en dos o más propietarios, se procederá por sorteo.- Cuatro.- para reunirse válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios que representen, a lo menos, las tres cuartas partes del total de los votos de que disponen los comuneros. Cinco.- cada propietario dispondrá de un número de votos igual a lo que representa su contribución a los gastos comunes dentro del total de los mismos, expresado en los puntos porcentuales y multiplicado por diez mil. Seis.- Los acuerdos deberán tomarse por mayoría de los concurrentes que representen, a lo menos, los dos tercios del total de los votos de que dispongan los comuneros. Siete.- No obstante lo dispuesto en el numerando anterior, todo acuerdo que importe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que conduzcan a una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá del voto conforme de las cuatro quintas partes del total de los votos de que dispongan los comuneros. Igual cantidad de votos se requerirá para modificar las normas contenidas en el presente reglamento, incluso las prohibiciones, limitaciones al dominio y modos instituidos en él. Ocho.- Para modificar cualquiera de las normas relativas a las servidumbres contenidas en el presente reglamento se requerirá del voto conforme de a lo menos las cuatro quintas partes del total de los votos de que dispongan los comuneros. Nueve.- Si después de dos citaciones hechas con un intervalo de diez días, por lo menos, no se reune el quórum necesario para sesionar, se constituirá válidamente la asamblea sólo con los que asistan. **CUADRAGESIMO NOVENO:** En las asambleas de comuneros podrán participar los interesados, sea personalmente, sea por medio de delegado o apoderado debidamente acreditado ante el administrador o ante la Junta de Vigilancia que se menciona más adelante. El Administrador no podrá, en caso alguno representar a ningún interesado en la asamblea. Será deber de cada propietario interesado asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el propietario no hiciese uso del derecho de designar apoderado, para este efecto, se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiese entregado la tenencia de su sitio o lote, representación que operará en caso de inasistencia tanto del propietario como del apoderado que hubiere designado. G. JUNTA DE VIGILANCIA **QUINCAGESIMO:** La asamblea de copropietarios designará una junta de vigilancia de entre sus miembros, compuesta, a lo menos, de cinco personas

que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades y que durará en sus funciones mientras la asamblea no disponga la renovación total o parcial de sus miembros. **QUINCUAGESIMO PRIMERO:** La facultad de dictar normas sobre administración corresponde a la asamblea de copropietarios, pero la junta de vigilancia podrá dictar normas de administración, las que se mantendrán si no fueren modificadas por la asamblea. **QUINCUAGESIMO SEGUNDO:** Corresponderá a la Junta de Vigilancia la facultad de verificar que las construcciones que se proponen efectuar los distintos propietarios sean acordes con la calidad y nivel del conjunto residencia Las Brisas de Santo Domingo. Para el desempeño de sus funciones se asesorará por una comisión integrada por tres arquitectos designados por la Asamblea de Copropietarios. No se procederá a iniciar ninguna construcción sin contar con la aprobación previa y escrita de la Junta de Vigilancia. En caso de infracción a esta disposición la Junta podrá ordenar la destrucción o paralización de las obras ejecutadas, a costa del propietario, para lo cual recurrirá a la Justicia Ordinaria por incumplimiento de una obligación de no hacer. En todo caso, la Junta de Vigilancia tendrá la facultad de interpretar las normas contenidas en el presente instrumento, cuando a su exclusivo juicio la aplicación de las mismas conduzca en la práctica a resultados inconvenientes o inapropiados. H.- ADMINISTRACION **QUINCUAGESIMO TERCERO:** El conjunto habitacional “Las Brisas de Santo Domingo” será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la Junta de Vigilancia. El Administrador durará dos años en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento del plazo no se procediere a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. El Administrador podría ser removido en cualquier momento por la Junta de Vigilancia, la que obrará por mayoría de votos. **QUINCUAGESIMO CUARTO:** Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea o de la Junta de Vigilancia, en su caso; recaudará de los copropietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes. El Administrador podrá entregar a empresas especializadas la administración o concesión de ciertos bienes comunes para cuya operación se requiera de conocimientos y equipos especiales. El sistema de depósitos de basuras dispuesto por el administrador será usado obligatoriamente por cada uno de los comuneros o copropietarios, no pudiendo éstos disponer de las mismas en forma diferente o paralela a dicho sistema. **QUINCUAGESIMO QUINTO:** El Administrador representará activa y pasivamente en juicio a los copropietarios con las facultades del inciso uno del artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros. **QUINCUAGESIMO SEXTO:** El Administrador, en el ejercicio de sus funciones, deberá observar las siguientes normas mínimas de buena operación: Uno. Llevar un libro de actas de las reuniones de la asamblea de copropietarios. Dos. Llevar un libro o archivo de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, factura y recibos. Tres. Llevará una nómina al día de los distintos copropietarios del condominio. Cuatro. Mantendrá una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración sobre la que girará el administrador. Cinco. Determinará anualmente, antes de los treinta días corridos previo a

cada asamblea Ordinaria, el número de votos con que cuentan cada comunero por aplicación de lo dispuesto en el número cinco de la cláusula Cuadragésimo Octavo de este instrumento. **QUINCAGESIMO SEPTIMO:** El administrador deberá rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que sean fijadas por la asamblea de copropietarios. I.- DISPOSICIONES GENERALES. **QUINCAGESIMO OCTAVO:** Las limitaciones al dominio, las obligaciones, servidumbres y prohibiciones establecidas en el presente reglamento afectarán a los distintos inmuebles hasta que no sea modificado en conformidad a lo establecido en las cláusulas precedentes. Ellas se inscribirán en el Registro competente del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio y se entenderán por el sólo hecho de la adquisición que el propietario del inmueble afectado las acepta y que renuncia a cualquier recurso para obtener su inaplicabilidad sin que valga ninguna estipulación en contrario. **QUINCAGESIMO NOVENO:** Todas las infracciones a las prohibiciones, restricciones y normas contenidas en este reglamento serán sancionadas por la Junta de Vigilancia con una multa de uno a cincuenta unidades de fomento, cantidad en que las partes avalúan anticipadamente los perjuicios. Para estos efectos la Junta actuará como árbitro arbitrador en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno. La Junta tomará sus resoluciones por mayoría de votos. Además, el administrador o cualquier persona afectada tomará las medidas judiciales tendientes a impedir las y a aplicar sanciones y reclamar las indemnizaciones que correspondan. **SEXUAGESIMO:** Ni la Junta de Vigilancia ni el administrador, ni ninguna persona dependiente de uno u otro incurrirá en responsabilidades ante cualquier propietario, acompañante o visitante por cualquier daño sufrido por la aprobación o desaprobación de un plano o especificaciones, siempre que dichas decisiones hayan sido adoptadas de buena fe y dentro de la esfera de sus respectivas competencias. **SEXUAGESIMO PRIMERO:** De igual forma, ni la junta de Vigilancia o el Administrador del Condominio, ni la propietaria de los terrenos ocupados por el Club de Golf, ni en general, ninguna persona, órgano o entidad dependiente de unos u otros responderá de cualquier daño moral o material que se le pueda causar a las personas o propiedades a consecuencia de las actividades deportivas que se realicen en el condominio y que digan relación con la práctica del golf, a menos que se pruebe que alguno de ellos han actuado con dolo o culpa grave. Tampoco responderán del daño las personas naturales que ejecuten o desarrollen dicha actividad deportiva, salvo que actúen con dolo o culpa grave. ARTICULOS TRANSITORIOS PRIMERO: Hasta que no se realice la primera Asamblea de Copropietarios, el administrador del condominio será don Hernán Hudson Swett. SEGUNDO: Hasta que no se realice la primera Asamblea de Copropietarios, el comité asesor de la Junta de Vigilancia, estará integrado por los siguientes arquitectos señores Sergio Alemparte Aldunate, Ernesto Barrera Fabres, Manuel Wedeles Gres, Ives Besanson Prats y José Gabriel Alemparte Rojas. TERCERO: Para los efectos del prorrateo de gastos comunes, los metros cuadrados no urbanizados pagarán el diez por ciento de lo que corresponda pagar a los metros cuadrados urbanizados, pero esta menor contribución no se considerará para los efectos de determinar el número de votos con que cuentan sus propietarios en las Asambleas. CUARTO: Hasta que no se realice la primera Asamblea de Copropietarios, la Junta de Vigilancia estará integrada por los señores Nicolás Hurtado Vicuña, Alfonso Guzmán Matta, Eduardo Fernández León, Leonidas

Vial Echeverría y Alberto Lyon Puelma. QUINTO: Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones, anotaciones y suscripciones que procedan en el C.B.R. competente. SEXTO: El inmueble mencionado en la letra e) de la cláusula sexta individualizado en el plano con color azul tiene los siguientes deslindes: al Norte, con Avenida que forma parte del área destinada a bienes afectos del uso común; al Sur, con sitio cuarenta y dos; al Oriente, con propiedad de Agrícola Las Brisas Limitada; al Poniente con calles que forman parte del área destinada a Bienes afectos al uso común. SEPTIMO: El inmueble mencionado en la letra g) de la cláusula sexta individualizada en el plano con letra V tiene los siguientes deslindes: al Norte, con área destinada a bienes afectos al uso común; al Sur con área destinada a construir un Campo Deportivo; al Oriente, con área destinada a construir un Campo Deportivo; al Poniente, en parte con calle que forma parte del área destinada a bienes afectos al uso común y en parte con área destinada a bienes afectos al uso común. OCTAVO: El inmueble mencionado en la letra f) de la cláusula sexta individualizada con color café en el plano aludido tiene los siguientes deslindes: al Norte, con Avenida que forma parte de área destinada a bienes afectos al uso común; al Sur, con área destinada a bienes afectos al uso común; Oriente, con área destinada a bienes afectos al uso común; Poniente, en parte con área destinada a bienes afectos al uso común y en parte con área destinada a construir un Campo Deportivo. NOVENO: El inmueble individualizado en la cláusula primera de esta escritura consistente en el Lote A del plano de subdivisión archivado bajo el número ciento sesenta y cuatro al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de San Antonio correspondiente al año mil novecientos noventa y tres, de una superficie de ciento noventa y ocho coma ochenta y ocho hectáreas se encuentra dividido para los efectos de la correspondiente especificación de deslindes en dieciséis sectores. De acuerdo al referido plano los deslindes del Lote A con sus correspondientes sectores son los siguientes: Sector J: Al Oriente en línea recta f-e en parte con predio de Sociedad Agrícola Las Brisas y en parte con predio de Agrícola Tierras Buenas Limitadas; al Norte con línea recta f-g con sector G de Lote A del mismo predio; al Sur, en línea recta d-e con predio Sociedad Agrícola Las Brisas; al Poniente, en línea irregular, quebrada y en parte curva, g-h-i-j con sector cuatro del Lote B, en línea recta j-k con sector I del Lote A, en línea irregular quebrada y en parte curva k-l-a-b-c con sector seis del Lote B y en línea recta c-d con sector K del Lote A. Sector I: Al Oriente, en línea irregular, quebrada y curva n-m-l con sector cuatro del Lote B, en línea recta j-k- con sector J del Lote A, en línea irregular y quebrada i-g con sector seis del Lote B, al Norte, en línea irregular y quebrada n-o-p con sector cuatro del Lote B y en línea l-j con sector cuatro de Lote B; al Sur, en línea irregular quebrada y en parte curva g-f-e-d-c con sector seis del Lote B, al Poniente, en línea irregular y quebrada c-b con sector seis del Lote B, en línea recta b-a con sector N del Lote A, en línea irregular y curva a-h con sector cinco del Lote B, en línea recta h-g con sector H del Lote A y en línea recta g-p con sector cuatro del Lote B, Sector G; Oriente, en parte con línea irregular y curva j-i-h con sector cuatro del Lote B y en parte con línea recta d-f con predio de Agrícola Tierras Buenas Limitada; al Norte, en línea recta c-d con predio ex Alberto Correa; al Sur en línea recta f-g con sector J del Lote A, en parte con línea quebrada g-h con sector cuatro del Lote B y en parte con línea irregular, quebrada y curva j-k-a-b con sector cuatro del Lote B; al Poniente, en línea

recta b-c con sector E del Lote A. Sector E: Al Oriente, en línea recta b-c con sector G de Lote A, en línea recta a-l con sector cuatro del Lote B y en línea quebrada i-h con sector tres del Lote B, al Sur en parte con línea recta b-a con sector cuatro del Lote B, en línea recta l-k con sector F del Lote A, en línea irregular j-i con sector tres del Lote B, en línea h-p con sector tres del Lote B, en línea recta p-o con sector D del Lote A y en línea recta o-g con sector dos del Lote B; al Poniente, en línea irregular y quebrada e-f-g con sector dos del lote B y en línea recta j-k con sector tres del Lote B y en línea recta d-e con sector C del Lote A; al Norte, en línea recta c-d con predio ex Alberto Correa. Sector H; al Oriente, en línea recta d-f con sector cuatro del Lote B, en línea recta g-h con sector I del Lote A y en línea recta l-m con sector cinco del Lote B; al Sur, en línea irregular y curva m-i-j con sector cinco del Lote B y en línea recta e-h con sector cinco del Lote B; al Poniente, en línea recta j-k con sector cinco del Lote B, en línea recta k-l con sector N del Lote A, en línea recta l-a con sector cuatro del Lote B y en línea curva irregular a-b con sector cuatro del Lote B; al Norte, en línea irregular quebrada y curva b-c-d con sector cuatro del Lote B y en línea recta f-g con sector cuatro del Lote B. Sector L: Al Oriente, en línea recta h-i con sector K del Lote A, en línea irregular, quebrada y curva i-g con sector seis del Lote B y en línea recta f-t con sector seis del Lote B; Al sur, en línea quebrada h-o con sector siete del Lote B, al Poniente, en línea quebrada o-p-q y en línea curva e irregular b-c con sector siete del Lote B y en línea recta e-s con sector siete del Lote B; al Norte, en línea irregular quebrada y curva q-a-b y en línea irregular c-d-e con sector siete del Lote B, en línea recta f-g en sector seis del Lote B y en línea s-t con sector N del Lote A. Sector K: al Oriente, en línea recta c-d con sector J del Lote A y en línea irregular quebrada y en curva b-a-m-l-k- con sector seis Lote B; al Sur, en línea recta d-e con predio Sociedad Agrícola las Brisas Limitada y en línea curva e irregular f-g con sector siete del Lote B; al Poniente, en línea recta e-f con sector M del Lote A, en línea irregular y curva g-h con sector siete del Lote B, en línea recta h-i con sector L del Lote A, al Norte en línea curva irregular y quebrada i-j-k con sector seis del Lote B y en línea b-c con sector seis del Lote B. Sector M: Al Oriente, en línea recta e-f con sector K del Lote A; al Sur, con línea recta d-e con predio Sociedad Agrícola Las Brisas Limitada, al Poniente, en línea irregular y quebrada d-c-b-i con sector ocho del Lote B, en línea recta i-e con sector P del Lote A y en línea recta a-g con sector siete del Lote B; al Norte, en línea irregular quebrada y curva e-a y g-f con sector siete del Lote B. Sector P: Al Oriente, en línea irregular, quebrada y curva e-d con sector siete del Lote B; al Sur, en línea irregular y quebrada i-f-g-m con sector ocho del Lote B y línea recta i-e con sector M del lote A; al Poniente en línea recta m-l con sector A del Lote A, en línea irregular h-a con sector nueve del Lote B y en línea irregular y curva b-c con sector siete del Lote B; al Norte, en línea recta a-b con sector O del Lote A, en línea irregular y curva c-d con sector siete del Lote B y en línea h-l con sector nueve del Lote B. Sector A: AL Oriente, en línea h-i con sector nueve del Lote B, en línea irregular y curva j-k-l con sector nueve del Lote B, en línea recta l-m con sector P del Lote A y en línea recta m-n con sector ocho del Lote B; al Sur, en línea recta n-a con predio Sociedad Agrícola Las Brisas Limitada, al Poniente, en línea irregular, quebrada y curva a-b-c-d-y e-f con sector uno del Lote B; al Norte en línea recta f-h con sector D del Lote A y en línea i-j con sector nueve del Lote B y en línea recta d-e con sector uno del Lote B. Sector O: Al Oriente en línea irregular, quebrada y

curva b-c con sector siete del Lote B y con c-d con sector N del Lote A; al Sur, en línea recta a-b con sector P del Lote A; al Poniente en línea irregular, quebrada y curva a-f con sector nueve del Lote B y en línea recta f-e con sector D del Lote A; al Norte, en línea quebrada d-e con sector cuatro del Lote B. Sector F: Al Oriente, en línea irregular y quebrada g-f-, e-d-c y b-a con sector cuatro del Lote B; al Sur, en líneas rectas c-b y a-r con sector cuatro del Lote B; al Poniente, en línea recta r-q con sector D del Lote A y en línea irregular quebrada y curva q-j-i y h-k con sector tres del Lote B; al Norte, en línea recta i-h con sector tres del Lote B, en línea k-l con sector E del Lote A y en línea recta l-g y en línea irregular f-e con sector cuatro del Lote B. Sector D: Al Oriente, en línea quebrada m-g con sector uno del Lote B, en línea recta f-e con sector O del Lote A, en línea quebrada y curva e-r con sector cuatro del Lote B, en línea recta r-q con sector F del Lote A, en línea irregular y curva q-p con sectores tres del Lote B y en línea irregular, quebrada y curva n-m-l-k con sector dos del Lote B; al sur, en línea g-f con sector uno del lote B, en línea recta f-h con sector A del Lote A y en línea h-f con sector nueve del Lote B; al Poniente, en línea irregular, quebrada y curva m-n-s con sector uno del Lote B, en línea recta s-a con sector B del Lote A, en línea recta a-z con sector C del Lote A, en línea irregular y curva z-i-j con sector dos del Lote B y en línea curva y quebrada n-o con sector dos del Lote B; al Norte en línea recta j-k con sector dos del Lote B y en línea o-p con sector E del Lote A. Sector B: al Oriente, en línea irregular, quebrada y curva q-p-s con sector uno del Lote B y en línea recta s-a con sector D del Lote A; al Sur, en línea recta c-q con predio Sociedad Agrícola Las Brisas Limitada; al Poniente, en línea quebrada e irregular c-b con el Mar Chileno, Océano Pacífico; al Norte, en línea recta a-b con sector C del Lote A. Sector C: al Oriente, en línea recta d-e con sector E del Lote A, en línea irregular f-g-z con sector dos del Lote B y en línea recta z-a con sector D del Lote A; al Sur, en línea irregular y curva e-f con sector dos del Lote B y en línea recta a-b con sector B del Lote A; al Poniente en línea quebrada e irregular c-b con el Mar Chileno, Océano Pacífico; al Norte, con línea recta c-d con predio ex - Alberto Correa. Sector N: al Oriente, en línea curva k-f con sector cinco del Lote B y en línea recta a-b con sector I del Lote A; al Sur, en línea irregular y curva b-t con sector seis del Lote B, en línea recta s-t con sector L del Lote A y en línea irregular y curva s-c con sector siete del Lote B; al Poniente, en línea recta c-d con sector O del Lote A y en línea curva l-e con sector cuatro del Lote B; al Norte en línea irregular, quebrada y curva d-e con sector cuatro del Lote B, en línea recta l-k con sector H del Lote A y en línea irregular, quebrada y curva f-a con sector cinco del Lote B. En comprobante y previa lectura los comparecientes firman el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.

CAPÍTULO II

REGLAMENTO DE DISCIPLINA DEL CONDOMINIO LAS BRISAS DE SANTO DOMINGO (*)

(*)Acta de Sesión N° 45 Junta de Vigilancia, 28-11-2009

En virtud de las facultades que expresamente se le confieren a la Junta de Vigilancia, en el artículo Quincuagésimo Primero del Reglamento, la Junta de Vigilancia actuando por unanimidad de sus miembros acuerda la creación de un “REGLAMENTO DE DISCIPLINA”, en los términos siguientes:

Primero: Todos los comuneros, quienes sus derechos representen tales como arrendatarios, usufructuarios y comodatarios; sus dependientes, familiares y visitas autorizadas, deberán mantener dentro del Condominio Las Brisas de Santo Domingo, una conducta acorde con su calidad de comunero del Condominio.

Segundo: Todo acto u omisión reñidas con el orden público, las buenas costumbres o la moral o que causen desmedro al prestigio, a los bienes, a la imagen o a las actividades del Condominio o sus dirigentes, o sus empleados o dependientes, será sancionado por la Junta de Vigilancia, previa investigación y procedimiento seguido ante la Comisión de Disciplina, con alguna de las siguientes sanciones:

- a. Amonestación verbal.
- b. Amonestación por escrito.
- c. Multa de 1 a 50 Unidades de Fomento.

Tercero: Cada una de estas sanciones podrá venir acompañada, adicionalmente, según considere prudente y necesario la Junta de Vigilancia, con la medida de publicidad de la sanción aplicada.

CAPÍTULO III

REGLAMENTO DE TRÁNSITO DEL CONDOMINIO **LAS BRISAS DE SANTO DOMINGO (*)**

(*) Acta de Sesión N° 45 Junta de Vigilancia, 28-11-2009

En virtud de las facultades que expresamente se le confieren a la Junta de Vigilancia en el artículo Quincuagésimo Primero del Reglamento; la Junta de Vigilancia actuando por unanimidad de sus miembros acuerda la creación de un “REGLAMENTO DE TRANSITO”, en los términos siguientes:

Primero: Al presente Reglamento quedan sujetas todas las personas que como peatones, pasajeros o conductores de cualquier clase de vehículos motorizados transiten por los caminos, calles y demás vías al interior del Condominio. La circulación de vehículos motorizados al interior del Condominio se rigen por la Ley de Tránsito N° 18,290 de la República de Chile, según lo señala el Reglamento General de las Brisas de Santo Domingo.

Segundo: Los guardias de seguridad del Condominio tendrán la calidad Ministros de Fe y sus declaraciones constituirán una presunción simplemente legal respecto de todas aquellas informaciones a las normas del tránsito que sea verificadas por dicho personal. El personal de seguridad deberá denunciar a la Junta de Vigilancia todas las infracciones o contravenciones que se cometan.

Tercero: Se prohíbe expresamente la conducción de vehículos motorizados (automóviles, camionetas, motos, motonetas o vehículos deportivos) por MENORES DE 18 AÑOS al interior del Condominio. El límite máximo de velocidad al interior del Condominio es de 50 kilómetros por hora. Se faculta al cuerpo de guardias de seguridad del Condominio a utilizar dispositivos electrónicos y/o fotográficos para fiscalizar el cumplimiento de las normas del Tránsito.

Cuarto: Se prohíbe la circulación de automóviles, motos o motocicletas o de cualquier otro vehículo motorizado con escape libre o que produzcan cualquier tipo de ruido molesto.

Quinto: Toda infracción a las normas del tránsito contenida en la Ley de Tránsito, contenida en el Reglamento General o a las contenidas en el presente Reglamento, serán sancionadas por la Junta de Vigilancia, con alguna de las siguientes sanciones

- a. Amonestación verbal.
- b. Amonestación por escrito.
- c. Multa de 1 a 50 Unidades de Fomento.

CAPITULO IV

INTERPRETACION DEL REGLAMENTO GENERAL **EN LA MATERIA QUE INDICA (*)**

(*) Acta de Sesión N° 45 Junta de Vigilancia, 28-11-2009

“En virtud de las facultades que expresamente le confiere a la Junta de Vigilancia el artículo Quincuagésimo Segundo del Reglamento General, norma en virtud de la cual la Junta tiene la facultad de interpretar las normas contenidas en el Reglamento General, cuando a su exclusivo juicio la aplicación de las mismas conduzcan en la practica a resultados inconvenientes o inapropiados; esta Junta actuando por unanimidad de sus miembros acuerda que deberá necesariamente interpretarse que la facultad que le confiere al Administrador del Condominio el artículo Cuadragésimo Sexto del Reglamento General, es plenamente aplicable a los casos de mora en el pago de cualquier multa impuesta por la Junta de vigilancia respecto de cualquier infracción cometida en contra del Reglamento General o de los Reglamentos particulares establecidos por la propia Junta.

De esta forma, la mora por mas de treinta días en el pago de las multas impuestas por la Junta de Vigilancia, las cuales serán cobradas en conjunto con los gastos comunes del Condominio, dará derecho al Administrador para requerir de las respectivas empresas que procedan a la suspensión del suministro de electricidad, agua potable y gas; quedando desde luego facultado a obrar en tal sentido, sin ulterior reclamo por parte del copropietario afectado.”

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DE SANCIONES (*)

(*) Acta de Sesión N° 55 Junta de Vigilancia, 15-01-2011

“Se acordó que la Junta de Vigilancia, a través de su Administrador y en base al Informe del Gerente de Operaciones, se hará cargo de cursar directamente las sanciones y multas que procedan en el caso de las infracciones más comunes y frecuentes, las que serán sancionadas con penas que van desde la amonestación por escrito a multas entre 1 y 50 U.F., dependiendo de la situación de que se trate, su reiteración o hechos involucrados, las cuales serán de cargo del propietario de la vivienda en la cual estén residiendo, de paso, invitados, visitas, en calidad de arrendatarios la o las personas involucradas en los hechos susceptibles de ser sancionados. Los condóminos son permanentemente responsables por los hechos que atenten a la buena convivencia y a la Seguridad de los residentes en el Condominio, incluyendo a sus hijos, personal de servicio y trabajadores de la construcción.

La Junta acordó que el listado que se indica a continuación de faltas al interior del Condominio Las Brisas, las cuales serán analizadas por el Gerente de Operaciones, caso a caso, y éste la expondrá para su evaluación al Administrador del Condominio. Las faltas serán sancionadas con amonestación por escrito y con multa de UF 1 a UF 50, conforme a lo dispuesto por el Reglamento General y Régimen de Servidumbres. Aquellos hechos que sean considerados de carácter grave en sí mismo o por su reiterada reincidencia serán puestas en conocimiento de la Junta de Vigilancia para su resolución en forma directa, o para sean pasadas al conocimiento de la Comité de Disciplina.

Faltas al Reglamento Interno de Tránsito:

- Conducir vehículos motorizados sin Licencia
- Conducir vehículos motorizados siendo menor edad (18 años)
- Conducción de motocicletas o cuatrimotos con más de un acompañante
- Conducir vehículos motorizados a exceso de velocidad. Velocidad máxima permitida al interior del Condominio: 50 Km/h. Velocidad máxima permitida en la calzada de subida y bajada a la playa: 30 Km/h.
- Conducir vehículos motorizados produciendo cualquier tipo de ruidos molestos: escape libre, bocinas, alarmas, etc.
- Conducir vehículos motorizados transportando a personas sobre platabanda, pisaderas o sobre el espacio de carga.
- Transitar o maniobrar en vehículos motorizados por áreas no habilitadas: (bandejones centrales de avenidas, sitios eriazos, plazas, etc.)

- Estacionar vehículos motorizados en lugares no habilitados o prohibidos.
- Cualquier otra falta que transgreda la Normativa del Condominio respecto a la conducción de vehículos motorizados.

Actitudes que atentan a la acción contralora de los Guardias de Seguridad:

- Negarse a la acción contralora de los Guardias de Seguridad al ser requeridos para la verificación de documentos.
- Negarse a la acción contralora de los Guardias de Seguridad al ser requeridos para la notificación de una infracción.
- Agresión verbal o de hecho contra los Guardias de Seguridad.

Faltas que atenten contra los espacios comunes o contra la propiedad privada:

- Daño o destrucción a los sistemas de riego
- Daño o destrucción de ornamentación de avenidas, calles, plazas y jardines: escaños, alumbrado público, barreras de reducción de velocidad, basureros de plazas o de residencias
- Daños o destrucción a las residencias privadas: jardines, murallas, ventanales
- Suspender deliberadamente y sin autorización de los residentes los suministros básicos.
- Daño o destrucción a los elementos de la vía: cajas de sensores de alumbrado, cajas de sensores de riego, señalización vial, etc.
- Arrojar escombros, basuras o deshechos sólidos o líquidos en espacios fuera del perímetro de su propiedad.
- Sustracción de extintores de casas o departamentos sin el consentimiento de los propietarios
- Dar mal uso deliberado al contenido de extintores, vaciándolos sobre vehículos , residencias o espacios públicos

Otras faltas dentro del Condominio:

- Destrucción o daños a la propiedad común o privada
- El que públicamente ofenda el pudor con acciones o dichos deshonestos
- Consumir bebidas alcohólicas en los espacios comunes
- Alterar la tranquilidad de los residentes con ruidos molestos sin autorización previa de la Administración
- Encender fuegos o fogatas en sectores públicos sin autorización.
- Riñas surgidas en las áreas comunes del Condominio.

- Cualquier falta que atente contra las buenas costumbres, buena convivencia y a la estética del Condominio

CAPÍTULO VI

REGLAMENTO COMISION DE DISCIPLINA Y PROCEDIMIENTOS (*)

(*)Acta de Sesión N° 55 Junta de Vigilancia, 15-01-2011

En virtud de las facultades que expresamente se le confieren a la Junta de Vigilancia en el artículo Quincuagésimo Primero del Reglamento, la Junta de Vigilancia actuando por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda la creación de una "COMISION DE DISCIPLINA", la cual se regirá por las normas siguientes:

Primero: La Comisión de Disciplina estará integrada por 3 miembros que deberán ser comuneros y que serán designados a este efecto por la Junta de Vigilancia. El cargo de miembro de la Comisión será incompatible con el de miembro de la Junta de Vigilancia. Los integrantes de la Comisión de Disciplina durarán 3 años en sus funciones y deberán renovarse en su totalidad al final del periodo, pudiendo sus integrantes ser reelegidos indefinidamente. Sus funciones no serán remuneradas. Los integrantes de esta Comisión continuarán ejerciendo sus cargos, no obstante haber expirado el plazo de su designación, en tanto la Junta de Vigilancia no proceda a la designación de nuevos integrantes.

Segundo: Los integrantes de esta Comisión o cualquiera de sus miembros podrán ser removidos antes de la expiración de sus funciones, por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, adoptado a lo menos con la mayoría absoluta de los asistentes en la respectiva Asamblea, en cuyo caso la Junta de Vigilancia deberá designar a él o los integrantes quienes, según el caso, durarán en sus funciones por otros 3 años a contar de esta designación o hasta el periodo que falte al reemplazado. Aquellos miembros de la Comisión que hayan sido removidos por la Asamblea no podrán ser designados nuevamente

por un periodo de 5 años a partir de la fecha de la remoción. En caso de renuncia o vacancia de cualquier tipo la Junta de Vigilancia deberá nombrar a un reemplazante por el periodo que falte al reemplazado.

Tercero: La Comisión de Disciplina se hará cargo de analizar los casos que sean puestos en su conocimiento por la Junta de Vigilancia, atendida la trascendencia de los hechos ocurridos, su reiteración o cualquier elemento que la Junta estime que hace procedente que el caso sea tratado por la Comisión de Disciplina, el cual tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

- Recibir, conocer e investigar los reclamos por faltas disciplinarias que se deduzcan en contra de algún copropietario.
- Proponer a la Junta de Vigilancia las penalidades, sanciones o medidas disciplinarias por dichas faltas, que no podrán ser otras que las que se establecen taxativamente en el Reglamento General o en los Reglamentos especiales establecidos al efecto.
- Llevar un libro o registro de las penalidades, sanciones o medidas disciplinarias aplicadas y el archivo de los procedimientos realizados.
- Informar de sus actividades a la Junta de Vigilancia y a la Asamblea de Copropietarios.

Cuarto: La Comisión de Disciplina solamente podrá aplicar las sanciones previstas en el Reglamento del Condominio, que corresponden a multas que van desde 1 U.F. a 50 U.F., con el mérito de las pruebas, antecedentes y declaraciones que sean puestas en su conocimiento.

Todas las resoluciones de la Comisión serán notificadas personalmente o por carta certificada dirigida al domicilio del copropietario respectivo en el Condominio Las Brisas, al domicilio que tenga registrado y también vía correo electrónico al mismo.

Quinto: Los copropietarios que deseen efectuar descargos ante la Comisión de Disciplina deberán hacerlo por escrito, acompañando las pruebas o antecedentes en que fundan los mismos, pudiendo la Comisión citar personalmente tanto a los afectados con los hechos, como a los responsables de los mismos.

La Comisión deberá levantar acta de sus actuaciones, incluyendo todos los antecedentes relacionados con los casos que trate, siendo los integrantes de esta Comisión Ministros de Fe respecto de las actuaciones o declaraciones en las que hayan estado presentes.

La Comisión funcionará en el lugar y hora determinado por sus integrantes y podrá solicitar la asistencia a sus sesiones del Administrador y del Gerente de Operaciones, cuando así lo estimen conveniente.

Sexto: A requerimiento de la Junta de Vigilancia, la Comisión deberá iniciar los procedimientos de investigación respectivos, motivados por denuncia por escrito de cualquier copropietario o constancia en la Gerencia de Operaciones

de algún hecho que deba ser investigado y eventualmente sancionado, o bien por denuncia de algún integrante del cuerpo de guardias de seguridad del Condominio.

La Comisión de Disciplina, una vez analizados los hechos respectivos y habiendo recibido y analizado los descargos de los imputados, o en su rebeldía, como también las declaraciones de las personas afectadas, todo ello verbalmente o por escrito, emitirá su resolución por mayoría de sus integrantes, dejando constancia de ella en un Libro de Actas y comunicando su decisión y las sanciones que estime del caso en la forma ya señalada, a él o los copropietarios que deban responder por los hechos sancionados.

Tratándose de personas ajenas al Condominio, que no tengan relación alguna con algún copropietario, o tengan únicamente una relación esporádica con éste, las sanciones les serán notificadas a través de la Gerencia de Operaciones mediante carta certificada o en forma personal, y además por correo electrónico. En caso de que dichas personas incurran en infracciones graves o reiteradas, podrá la Junta de Vigilancia prohibirles el acceso al Condominio.

Séptimo: De las sanciones impuestas por la Comisión de Disciplina podrá solicitarse reconsideración ante la Junta de Vigilancia dentro del plazo de quince días corridos y previo pago de las multas que hayan sido aplicadas.

Octavo: Los miembros de la Comisión de Disciplina pueden perder su competencia para conocer de los asuntos sometidos a su conocimiento, por implicancia o recusación declarada. Es causa de implicancia tener relación de parentesco por consaguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive, con cualquier persona que sea sometida a investigación o juzgamiento por la Comisión o la Junta de Vigilancia. El miembro de la Comisión o de la Junta de Vigilancia que esté implicado deberá declararlo expresamente, sin perjuicio que pueda ser requerido a petición de parte.

Noveno: Son causas de recusación, tener alguna de las partes relación contractual remunerada o convencional con uno o más miembros de la Comisión de Disciplina, siempre que esta relación sea permanente y haber manifestado un miembro de dicha Comisión, de cualquier modo en forma pública, su opinión sobre un asunto pendiente para su investigación o fallo.

Décimo: La recusación deberá ser formulada por escrito ante la Comisión de Disciplina, con copia a la Junta de Vigilancia. La resolución que se dicte acogiendo o rechazando la recusación, se adoptará con exclusión del o los miembros recusados.

CAPITULO VII

CONTENIDO NORMATIVAS GENERALES DEL CONDOMINIO

Consideraciones Generales

Seguridad

Responsabilidades por Actuaciones de Terceras Personas

Ingreso al Condominio

Uso de las Barreras Automáticas del portal de Entrada

Conducción de Vehículos

Control de personas que Trabajan dentro del Condominio

Visitas

Vendedores

Seguridad de Casas y Departamentos

Playa

Perros

Normas de Convivencia

Instalación de Carpas

Tendido de Ropas

Letreros

Antenas de Televisión

Organización de Eventos

Jardines

Juegos en jardines de Áreas Comunes

Control de Plagas

Tratamiento de Basuras

Agua Potable y Agua de Riego

Aguas Servidas

Arriendo de Casas y Departamentos

Ventas de Propiedades

Construcción y Modificaciones de Viviendas

Relaciones con Proveedores de Servicios

Responsabilidades por Actos Ilícitos

NORMATIVAS GENERALES DEL CONDOMINIO (*)

(*) Normativas elaboradas por la Administración del Condominio en Noviembre del 2005, vigentes y en aplicación desde esa fecha.

Consideraciones Generales.

El Condominio Las Brisas se rige por su Reglamento de Copropiedad, pero, por cubrir éste solo disposiciones generales, se hace necesario establecer normas detalladas para el quehacer diario de las personas que lo habitan y que laboran en él.

Consecuentemente la convivencia de los copropietarios y arrendatarios así como sus familiares, visitas y su personal dependiente deben regirse por el mencionado Reglamento de Copropiedad y las presentes normas. Igualmente lo hará el personal dependiente del Condominio y de las empresas que laboran dentro de él.

Estas normativas pueden ser modificadas por el Comité de Administración del Condominio de acuerdo a las experiencias obtenidas en su manejo, debiendo dichas modificaciones ser aprobadas por la próxima Asamblea General de Propietarios.

El control del cumplimiento de las presentes normativas, corresponde al Administrador del Condominio quien debe dictar las medidas de detalle correspondientes.

Los edificios de departamentos se regirán dentro de sus deslindes por sus respectivos reglamentos de copropiedad, debiendo sus administradores dictar las normas de convivencia y tomar las medidas de seguridad y de prevención de ilícitos que sean necesarios dentro de ellos.

Para la correcta interpretación y aplicación de las presentes normas debe tenerse presente que las Leyes de la República rigen dentro del Condominio y ellas están sobre las disposiciones de sus reglamentos. Conforme a ello, los problemas legales que se susciten entre los copropietarios deberán ser dirimidos en última instancia por los Tribunales de Justicia. La presencia de miembros del Cuerpo de Carabineros dentro del Condominio para control del cumplimiento de las Leyes de Tránsito y hechos delictuales cae también dentro de este concepto.

Seguridad

El departamento de Seguridad tiene como objetivo principal el orden y la seguridad dentro del Condominio. Su área de acción limita con el perímetro exterior de los sitios de casas, edificios de departamentos y del Club de Golf pues, conforme a las leyes, estos sitios son de propiedad privadas siendo su control y orden, así como los hechos cometidos dentro de ellos, de responsabilidad de sus propietarios.

Para cumplir sus funciones el Departamento de Seguridad dispone de personal contratado directamente por el Condominio pudiendo, en su reemplazo, contratar empresas externas de seguridad que ofrezcan este servicio.

El personal de seguridad se rige por la Ley que reglamenta sus funciones y, consecuentemente no puede portar armas ni desarrollar sus funciones de vigilancia fuera de los límites del Condominio. Dadas sus delicadas funciones, quienes vivan, trabajen o circulen dentro del Condominio deberán, respetar y respaldar la labor de los guardias y se considerará un hecho grave injuriar o denigrar a un miembro de seguridad.

En caso de problemas en el que se viera involucrado uno de ellos, se deberá avisar a la Central de Seguridad para requerir la presencia del Jefe de Turno respectivo.

Una de las funciones de importancia que cumple el Departamento de Seguridad es la vigilancia y prevención del vandalismo que atenta contra los bienes comunes del Condominio, tales como juegos infantiles, elementos de riego, faroles de iluminación de calles, señalética, etc. Otra de las funciones relevantes es el control del ingreso y egreso de personas y vehículos al Condominio, así como el control de personas ajenas al Condominio que circulen por sus calles. Evitar los desordenes y bullicios en las áreas comunes cae también dentro de sus atribuciones y competencia.

El personal de Seguridad está autorizado para retener a los jóvenes que infringen en la vía pública las Leyes del Tránsito y las normas de buena conducta, pudiendo llevarlos a las dependencias de la Central de Seguridad para entregarlos posteriormente a sus padres o apoderados, dejando constancia escrita de los hechos en el Libro de Guardia.

En caso que el personal de Seguridad detecte un hecho ilícito que haga necesaria la presencia policial dentro del Condominio, el Jefe de Turno deberá dar cuenta a Carabineros y solicitar el envío de un móvil para desarrollar el procedimiento policial que corresponda.

Los vehículos mal estacionados dificultan la circulación por las calles y avenidas, destruyen veredas y dañan los pastos y jardines. Para evitar lo anterior el Departamento de seguridad deberá notificar a sus propietarios para que se retire el vehículo infractor y, de no hacerlo, podrá llevarlo al patio del edificio de mantención.

La seguridad del Condominio es responsabilidad de todos sus condóminos, debiendo ellos informar a la Central de Seguridad cuando detecten infracciones a las disposiciones de orden y seguridad y cuando adviertan actitudes sospechosas de desconocidos.

Responsabilidad por Actuaciones de Terceras Personas

Los padres y apoderados son responsables de la conducta de los menores de edad a su cargo así como de sus invitados, debiendo responder pecuniariamente de los daños que ellos produzcan en los bienes comunes del Condominio.

Los propietarios son responsables de la conducta y actuaciones del personal que contraten para su servicio personal, tales como empleadas domésticas, choferes, mozos y jardineros. En caso de infracciones graves cometidas por este personal, los propietarios deben avisar a la Central de Seguridad para impedir el ingreso al Condominio de los infractores. Los propietarios deben respetar las medidas disciplinarias que la Administración del Condominio deba tomar en contra de estas personas por infracciones a las normas del Condominio.

Los propietarios que arrienden sus viviendas responden solidariamente ante el Condominio por el comportamiento de sus arrendatarios. Responderán pecuniariamente de los daños hechos por ellos a los bienes y obras de urbanización del Condominio.

Ingreso al Condominio

Toda persona o vehículo que ingresa al Condominio debe hacerlo por el Portal de entrada. El portón de la playa puede ser usado en forma ocasional por las personas que quieran acceder a ella.

Dada la calidad de Condominio privado que detenta Las Brisas, la Administración tiene la autoridad para negar el ingreso al Condominio a toda persona que no pertenezca a él o que por razones de conducta o antecedentes personales no lo hagan aconsejable.

Por razones de seguridad no está permitido el paso a la playa de personas ajenas al Condominio, existiendo para ello un camino público destinado a este fin.

No está permitido a las personas ajenas al Condominio deambular por sus calles salvo que tengan un domicilio establecido donde parar y pernoctar.

Uso de las Barreras Automáticas del portal de Entrada.

El portón de entrada dispone de dos barreras, una de entrada y otra de salida, las que son activadas por tarjetas magnéticas. El uso de estos accesos es exclusivo para los vehículos de los propietarios siendo su objeto el agilizar el paso por el Portal y a la vez permitir al personal de Seguridad dedicar más tiempo para ejercer un mejor control de los vehículos ajenos al Condominio.

Las tarjetas magnéticas que actúan las barreras son entregadas por la Administración y tienen un carácter de intransferibles, debiéndose dar cuenta a ella en caso de extravío.

Conducción de Vehículos

La reglamentación del Condominio en lo que a conducción de vehículos se refiere, está dirigida principalmente hacia la seguridad de ciclistas y peatones y, en especial, a la protección de los niños menores de edad. Los conductores deben respetar las normas del Reglamento del Tránsito vigente en el país, en especial aquellas referentes a:

- Respeto a la velocidad máxima la que, de acuerdo al artículo 23 del Reglamento de Copropiedad, es de 50 Kilómetros por hora
- Prohibición a la conducción de vehículos por parte de menores de 18 años.
- Respeto a los peatones en bocacalles y cruces peatonales.
- Prohibición de circulación de vehículos contaminantes.
- Prohibición de circulación de vehículos que generan ruidos que molesten al vecindario, específicamente motos y motocicletas.
- Prohibición de circular y estacionar sobre veredas, parques y jardines de áreas comunes.

Por su alto nivel de ruido, la circulación por las calles de motos todo terreno está prohibida, salvo el recorrido estrictamente necesario para entrar o salir del Condominio.

Inscripción y Control de Personas que Trabajan dentro de Condominio.

Las personas que tienen trabajo permanente en casas y departamentos de propietarios, como son las empleadas domésticas y jardineros, deben inscribirse en los registros que el Departamento de Seguridad lleva para su control. A estas personas se les entregará una credencial que facilita su ingreso al Condominio.

Aquellas personas que por razones de trabajo visitan el Condominio en forma circunstancial o esporádica deberán entregar su cédula de identidad en el Portal de Entrada, siendo ella devuelta cuando su propietario se retire.

Visitas

Las visitas deben ser autorizadas por los propietarios o por la Administración debiendo ellas cumplir con todas las disposiciones del reglamento de Copropiedad y las deferentes normas complementarias que rigen el comportamiento dentro del Condominio.

Los propietarios deben informar con la debida anticipación al Portal la llegada de sus visitas con el objeto de facilitar su ingreso evitando así atrasos por trámites de verificación de identidad y destino.

Los propietarios serán responsables solidarios y pecuniarios de las infracciones cometidas por sus visitas.

Vendedores

No está permitida la presencia en el Condominio de vendedores ambulantes. Igualmente, por razones de seguridad, está prohibido la circulación de vendedores que ofrecen bienes y servicios casa por casa. Los propietarios deben informar a la Central de Seguridad la presencia de dichas personas en caso que se presenten en sus domicilios.

Seguridad de Casas y Departamentos

Los propietarios deben tomar todas las medidas necesarias para evitar robos en sus propiedades, motivo por el cual deben verificar que puertas y ventanas queden bien cerradas y las alarmas conectadas al abandonar sus casas y departamentos.

El Condominio cuenta con una central de alarmas a la cual debe conectarse la totalidad de las casas y departamentos, pues ello permite detectar e investigar oportunamente la apertura de puertas y ventanas en ausencia de los moradores. El aviso proporcionado por los detectores domiciliarios de humo permite prevenir oportunamente la propagación de un incendio.

La instalación y mantención de los sistemas de alarmas dentro de casas y departamentos y su conexión a la Central de Alarmas es de responsabilidad y cargo de sus propietarios, no así la operación del sistema que es sin costo.

No se permite la instalación de alarmas sonoras exteriores en departamentos y casas por las molestias que producen al vecindario.

Toda casa y departamento debe contar con seguros contra incendio y sismo.

Playa

La playa ubicada en el borde costero del Condominio, desde el nivel del mar hasta la línea de más alta marea, es un lugar de uso público dependiente la Dirección del Territorio Marítimo de la Armada, a través de la Capitanía de puerto y Gobernación Marítima de San Antonio. El Condominio coopera con la limpieza y buena presentación de ella.

La seguridad de las personas que hacen uso de la playa es de su propia responsabilidad.

Sin perjuicio de ello, el Condominio contrata salvavidas para atender casos de emergencia siendo obligación de los concurrentes obedecer las instrucciones de seguridad que emitan dichos salvavidas.

La playa ha sido clasificada por las autoridades marítimas como NO apta para baño, y quien lo haga contraviniendo esta disposición lo hace por su cuenta y riesgo. Para prevenir accidentes, los padres y familiares mayores deben estar siempre atentos vigilando a los niños que se acercan al borde de las olas.

Por las molestias que producen quedan prohibidas las carreras y los juegos con paleta en medio del área de descanso de la playa. Para la práctica de estos deportes se ha asignado un espacio en el sector norte, lugar donde el Condominio instala arcos para baby fútbol y redes para voleibol.

La autoridad Marítima prohíbe el tránsito de vehículos por la playa salvo para desarrollar actividades de pesca deportiva y práctica de deportes náuticos. Los propietarios que deseen salir en autos y motos a la playa por el portón de acceso a ella lo

harán bajo su propia responsabilidad y serán advertidos por el guardia apostado de esta disposición de la Autoridad Marítima.

El Condominio cuenta con un número limitado de corta vientos de lona que se facilitan a los usuarios sin costo. La instalación de ellos es de responsabilidad de los usuarios al no existir personal que cumpla estas funciones. Estos corta vientos no pueden ser llevados a las casas, debiendo ser devueltos al término de su uso. Igualmente se cuenta con un cierto número de reposeras que se entregan a una empresa para su instalación y cuidado, la que está autorizada para cobrar por sus servicios de acuerdo a una tarifa aprobada por al Administración del Condominio.

Perros

Los propietarios que tengan perros u otros animales domésticos en sus casas y departamentos deben tomar medidas para evitar que ellos salgan libremente a las calles donde, entre otras cosas, pueden acosar a niños, volcar tarros de basuras y romper jardines. Consecuentemente no está permitida la circulación de perros sueltos por las calles y áreas comunes y, de hacerlo deben ir con correa y conducidos por una persona que los pueda controlar.

El personal de seguridad tiene la obligación de retener los perros sueltos hasta que estos sean retirados por sus propietarios.

Los propietarios que paseen con sus perros por veredas, calles y jardines, deberán recoger las fecas que estos depositen.

Para evitar perros circulando libremente por las calles, los propietarios que se alejen por varios días del condominio no pueden dejar sus perros en sus casas, aún cuando en ellas exista un servicio de empleadas o jardineros.

Normas de Convivencia

Es una de las características principales del Condominio Las Brisas la buena convivencia entre los condóminos basada en un respeto recíproco entre vecinos. Es por ello importante que se observen las normas de convivencia necesarias para evitar ciertos actos que puedan producir molestias a los más cercanos tales como radios funcionando a alto volumen, la practica con instrumentos musicales, fiestas bulliciosas, el uso de motos ruidosas y, en general, toda fuente que pueda producir ruidos molestos.

Las parrillas para asados, tanto fijas como portátiles, deben colocarse en un lugar tal que el humo llevado por los vientos reinantes no se dirijan directamente hacia la casa vecina. La operación de parrillas en balcones de departamentos se debe regir de acuerdo a sus respectivos reglamentos de copropiedad.

Al planificar la construcción de piscinas o modificaciones a casas y departamentos, debe tenerse presente que ellas no deben afectar los derechos de los vecinos. En el caso de las piscinas, los distanciamientos a los deslindes, así como otros detalles, están

establecidos en la publicación “Normativas para la Construcción” la que está disponible para los interesados en las oficinas de la Administración del Condominio.

Instalación de Carpas

Queda prohibida la instalación de carpas tipo camping en los jardines de casas y en las áreas comunes. En estos lugares tampoco se podrá pernoctar al aire libre en sacos de dormir o similares.

Tendido de Ropas

Por atentar contra la estética y la presentación del Condominio, no está permitido el tendido de ropas en ventanas, balcones, terrazas y jardines. Para ello debe usarse exclusivamente los patios de servicio.

Letreros

No deberá colocarse letreros de ningún tipo en las fachadas o detrás de los vidrios de las casas y departamentos. Los letreros de venta deberán ser de un tamaño aceptable y podrán colocarse a nivel del suelo a no menos de 8 metros de la vereda o de 10 metros de la cancha de Golf.

Antenas de Televisión

Las antenas de televisión deberán instalarse en lugares tales que no afecten la estética de casas y edificios de departamentos.

Organización de Eventos

La organización de eventos masivos en áreas comunes del Condominio por parte de copropietarios o entidades relacionadas con ellos deberá ser autorizada previamente por la Administración y simultáneamente deberá hacerse las consultas del caso con la gerencia del Club de Golf con el fin de evitar interferir con otros eventos ya programados.

Las actividades relacionadas con la Iglesia exigen, en todo caso, la aprobación previa del párroco de Santo Domingo.

Jardines

El Condominio Las brisas se destaca de otros balnearios y proyectos urbanísticos por la incorporación de los jardines delanteros de sus casas y edificios al entorno de calles y avenidas, y ello se obtiene gracias a la disposición del reglamento de Copropiedad que prohíbe la plantación de cercos vegetales altos en el límite de la propiedad que da a la calle.

Las disposiciones más destacadas que rigen el diseño de jardines y que deben ser cumplidas con mayor énfasis por todos los propietarios son las siguientes:

- En el deslinde que da a la calle no puede plantarse cercos vivos de más de 50 centímetros de altura. Tampoco puede colocarse cercos de madera o metal, aunque sean de menor altura que la indicada. Debe evitarse construir en este deslinde montículos de tierra para aumentar artificialmente su altura.
- En los deslindes laterales, desde la línea de construcción de la casa hacia la calle tampoco puede plantarse cercos vivos de más de 50 centímetros de altura y tampoco puede colocarse rejas divisorias.
- Por el interior de los deslindes traseros que dan a la cancha de golf podrá colocarse arbustos, pero no podrán sobrepasar de la reja divisoria.
- Al igual que en todas las ciudades, el bandejón de pasto ubicado entre la vereda y la calle debe ser sembrado, mantenido y regado por el propietario.

Los propietarios deben evitar plantar en el jardín delantero de su propiedad arbustos en una densidad tal que aislen visualmente la propiedad desde la calle. En igual forma se debe proceder periódicamente a podar y ralear las plantas para evitar que con el crecimiento natural de ella se produzca el mencionado aislamiento visual.

Entre la solera y la vereda solo podrá colocarse pasto, salvo en el acceso de autos a los estacionamientos interiores. No está permitido colocar en este espacio grava, gravilla, maicillo u otro material similar ya que tienden a caer a la calle afectando su limpieza y presentación.

La ubicación de árboles y arbustos debe ser tal que ellos, al crecer, no den sombra ni tapen la vista a los vecinos.

En lo que respecta a podas y cortes de pasto, es obligación de cada propietario disponer que su jardinero traslade los restos vegetales al lugar de acopio dispuesto por la Administración.

La limpieza de las veredas y bandejones de pasto frente a las propiedades es responsabilidad de sus dueños.

Juegos en jardines de Áreas Comunes

No está permitido el juego masivo de personas sobre el pasto de los parques y jardines de las áreas comunes por el daño que producen al paisajismo.

Control de Plagas

El manejo del control de plagas en el Condominio ha demostrado la conveniencia de operar con una sola empresa dedicada a prestar este servicio. La presencia de varios operadores no solo atenta contra la seguridad al tener un mayor número de personas extrañas entrando a casas y de vehículos de empresas circulando por las calles, sino que también genera una desleal competencia entre los operadores que se traduce en substracción de cebos y trampas, además de campañas de desprestigio entre ellos.

Conforme a lo expresado anteriormente, los propietarios de casas y departamentos que tengan necesidad de realizar operaciones relacionadas con el control de plagas deben recurrir exclusivamente a la empresa contratada para estos efectos por la Administración del Condominio, la que es seleccionada periódicamente por medio de licitaciones.

Tratamiento de Basuras

El servicio de basura domiciliaria es efectuado por una empresa externa contratada expresamente para ello, la que es seleccionada de acuerdo a licitaciones. Conforme a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad (artículo 54), es obligación de los propietarios hacer uso del sistema de extracción de basuras establecido por la Administración del Condominio.

Las basuras deben depositarse en los receptáculos dotados con tapa y ruedas entregado por el Condominio para estos efectos. Queda por lo tanto prohibido para estos efectos el uso de bolsas plásticas puesto que ellas son destruidas por perros y pájaros, favoreciendo la proliferación de roedores.

Por las mismas razones anteriores queda también prohibida la instalación de canastillos en altura destinados a la recepción de bolsas plásticas de basura.

Una vez vaciados los receptáculos por la empresa recolectora, estos deben ser llevados al interior de los domicilios y no deben permanecer en las veredas.

El retiro de los escombros producto de modificaciones hechas a casas y departamentos es de responsabilidad y costo de los propietarios. El Condominio no cuenta con un lugar de acopio para escombros y restos sólidos.

Los padres de familia pueden ser importantes cooperadores para la mantención de la limpieza de las calles y jardines del Condominio al instruir a sus hijos y amigos de estos para que usen los receptáculos de basura estratégicamente ubicados en diferentes lugares donde deben depositar los papeles, envases y bolsas plásticas que desechen.

Agua Potable y Agua de Riego

El Condominio cuenta con circuitos independientes de agua potable y agua de riego. La primera se obtiene de pozos ubicados dentro del Condominio y es sometida a tratamientos que la convierten en potable, mientras que en el caso del agua de riego, parte de ella se obtiene de aguas superficiales del Río Maipo y parte de pozos profundos ubicados en su ribera. En base a ello, los usuarios deben observar las siguientes reglas:

- Por ningún motivo se debe usar el agua de riego para consumo humano.
- Está estrictamente prohibido interconectar el circuito domiciliario de agua de riego con el de agua potable para evitar contaminar este último.
- Considerando la capacidad del circuito de agua de riego y para evitar caídas de presión. Se ha establecido que el riego de los jardines de casas y departamentos se haga en horas de oscuridad, y que el de las áreas comunes del Condominio se haga en el transcurso del día.

Aguas Servidas

El Condominio dispone de su propia planta de tratamiento de aguas servidas. Para que ella opere eficientemente es necesario cumplir las siguientes disposiciones:

- No se debe botar por los desagües e inodoro objetos ajenos a ellos.
- Queda prohibido el uso de trituradores de desperdicio en los desagües de los lavaplatos.
- No se debe verter químicos contaminantes por los desagües
- Las descargas de las piscinas no deben conectarse al circuito de aguas servidas. Ellas deben verterse al circuito de aguas lluvias.
- Por razones sanitarias y de seguridad queda estrictamente prohibido el ingreso no autorizado de personas, especialmente niños, al recinto de la planta de tratamiento de aguas servidas.

La operación y administración de los circuitos de agua del Condominio es llevada a cabo por la empresa Aquagest S.A. y sus disposiciones de funcionamiento se rigen por Reglamentos propios que establecen las relaciones entre esta empresa y los usuarios.

Queda estrictamente prohibido construir fosas sépticas o perforar norias o pozos profundos de agua dentro de los terrenos de casas y edificios de departamentos.

Arriendo de Casas y Departamentos

Los arrendatarios y los ocupantes de casas arrendadas quedan sujetos a todas las normas vigentes en el Condominio y es obligación de los arrendadores hacerles presente esta situación.

En caso de faltas a las normas de conducta y convivencia que rigen en el Condominio, la Administración podrá aplicar sanciones que podrán llegar hasta la prohibición del ingreso al Condominio a miembros del grupo arrendatario.

La Administración del Condominio llevará un registro de aquellos arrendatarios que por su mal comportamiento se hagan acreedores a que no se les permita el arriendo de propiedades en los años subsiguientes. Este listado se mantendrá siempre al día y debe ser consultado por los propietarios con anterioridad al cierre de un contrato de arriendo.

Al firmarse un contrato de arriendo, el propietario debe comunicar este hecho a la Central de Seguridad para efectos de control y acceso de los arrendatarios y de sus vehículos por el Portal. Es de vital importancia para estos efectos informar el nombre de las personas involucradas y las fechas de inicio y término del contrato.

Venta de Propiedades

En el caso de producirse la venta de una casa o departamento, el vendedor deberá informar de ello a la Administración del Condominio con el objeto de actualizar el listado de propietarios y hacer los cambios necesarios para traspaso de la cobranza de los gastos comunes a los nuevos propietarios.

Construcción y Modificación a las Viviendas

Las obras en construcción de casas se encuentran regidas por las normas establecidas para este efecto en la publicación "Normativas para la Construcción de Casas" que se encuentra a disposición de los interesados en la Administración del Condominio.

Toda modificación de casas deberá contar previamente con la aprobación de la Administración del Condominio por lo que, antes de iniciar las obras, se deberá hacer llegar un croquis en planta y elevación para verificar que ella no infrinja las disposiciones del reglamento de Copropiedad. Las obras de remodelación de casas también se rigen por las normativas para construir mencionadas en el párrafo anterior.

La obtención de los permisos municipales para el inicio de una obra y el pago de los respectivos derechos municipales son de responsabilidad de cada propietario.

Es aconsejable que los propietarios avisen a sus vecinos de las características de la obra a ejecutar y de la eventual fecha de inicio y término de las faenas.

Relaciones con proveedores de Servicios

Las relaciones entre los propietarios y las empresas que proveen servicios tales como gas, electricidad, agua, televisión, teléfono, etc. se rigen por los contratos de prestación de servicios firmados entre el usuario y el prestador. El Condominio actúa ante las empresas proveedoras de servicios solo en aquellos casos en que se ven afectados los intereses de los condóminos como un todo.

Responsabilidad por Actos Ilícitos

Ni el Comité de Administración, ni el Administrador ni ninguna persona dependiente de ellos responderán por daños morales y materiales que se puedan causar a personas o propiedades como consecuencia de actos ilícitos cometidos por terceras personas dentro del área comprendida por el Condominio, salvo que actúen con dolo o culpa grave.

CAPITULO VIII

CONTENIDO NORMATIVAS PARA LA CONSTRUCCION DE CASAS

TRAMITES PREVIOS:

Entrega y recepción del sitio
Prohibición para iniciar las obras de Construcción
Evaluación y aprobación de los proyectos de construcción
Presentación de garantía
Empalmes y certificados de factibilidad de suministros de Servicios

CONSTRUCCION:

Disposiciones del Reglamento de Copropiedad
Control de las Obras por parte del Condominio
Derecho de los representantes del Condominio para acceder a las obras
Cierros
Identificación de la Empresa Constructora
Trazado de heridos para cimientos
Campamento
Baños
Animales domésticos
Sanitización
Empadronamiento de vehículos
Acopio de materiales
Limpieza
Seguridad

Control de personal
Desplazamiento del personal dentro del Condominio
Materiales de Construcción en la cancha de golf
Horas de trabajo
Cuidadores
Precauciones en días de pago

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Cierros de los Sitios
Jardines
Circuito de riego jardines
Circuito de evacuación de aguas servidas
Piscinas
Parrillas
Antenas de televisión
Casetas de medidores
Preguntas y dudas sobre obras complementarias

NORMATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS (*)

(*) Normativas elaboradas por al Administración del Condominio actualizadas al 13 de Septiembre del 2005, vigentes y en aplicación desde esa fecha. Estas Normativas no se aplican a las construcciones de casas del Sitio W, que cuenta con sus propias disposiciones.

TRAMITES PREVIOS

Entrega y Recepción del Sitio

El propietario acompañado de su arquitecto o constructor debe recibirse del sitio antes de iniciar el diseño de los planos para comprobar la existencia de las estacas, verificar la longitud de los deslindes. Para proceder con lo anterior, debe coordinarse la fecha y hora de la entrega con el Sr. Marcelo Leyton (09-2500778)

Todo el daño a la urbanización que se detectara en el momento de la entrega deberá quedar establecido por escrito y firmado por ambas partes en el Acta de Recepción de terreno.

Prohibición para iniciar las obras de Construcción

No se puede iniciar las obras de construcción hasta que los planos de la obra no hayan sido aprobados por el Comité de Administración.

Evaluación y aprobación de los proyectos de construcción

Para la aprobación de los proyectos se debe presentar en las oficinas de la Administración de Condominio Las Brisas de Santo Domingo (Camino a Rapel Km. 8 Santo Domingo, teléfono: 35-420052) los siguientes antecedentes :

3 juegos de planos que deben incluir a lo menos:

Plano de emplazamiento indicando distanciamiento y adosamientos, y la ubicación de piscinas.

Planos de planta, incluyendo un patio de servicio

Planos de elevación mostrando las rasantes de 45 grados

Cuadro de superficies

3 juegos de Especificaciones Técnicas, **las que deben incluir un sistema de alarmas** destinado a ser conectado al sistema de alarmas del Condominio.

Los Planos y las Especificaciones Técnicas son sometidas a la aprobación de la Junta de Vigilancia del Condominio.

Un vez aprobados se devuelve dos ejemplares debidamente firmados al propietario (uno de ellos para obtener el Permiso de Construcción Municipal)

En la preparación del proyecto arquitectónico debe considerarse que son inamovibles la ubicación y altura de las cámaras de redes y circuitos, la señalética y los faroles de alumbrado público.

Presentación de Garantía

Para retirar los planos aprobados, el Condominio exige la presentación de una Boleta de Garantía por UF 100 a nombre de Inmobiliaria Las Brisas S.A. para responder por eventuales daños a las obras de urbanización. Esta Boleta debe tener vigencia por un periodo de un año a lo menos. La Boleta no se devolverá hasta que no este terminada la obra y sus jardines, incluyendo la conexión del circuito de alarma al sistema de seguridad del Condominio y se haya constatado que no ha habido daños a las obras de urbanización.

Empalmes y Certificados de Factibilidad de Suministro de Servicios

Los certificados de factibilidad y los empalmes deben ser solicitados por el constructor a las siguientes empresas :

Electricidad Chilquinta Contactar Instalador autorizado

Agua Potable Aquagest Oficina el en Condominio 35-420165

Gas Lipigas Sr. Cesar Vaccaro 2- 6503588
Celular 9-2753651

Nota:

En el Condominio existen circuitos separados de Agua Potable y Agua de Riego, siendo obligatorio la conexión a ambos.

CONSTRUCCION

Disposiciones del Reglamento de Copropiedad

Las construcciones deben ejecutarse siguiendo estrictamente los planos aprobados por el Comité de Administración. En caso de ser necesaria una modificación, deberá solicitarse su aprobación presentando 3 juegos de planos modificatorios (en la oficina de Administración de Condominio Las Brisas de Santo Domingo, teléfono 35-420052).

Las construcciones deben ceñirse en todos los aspectos a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y, en ausencia de ellas, a las disposiciones del Condominio.

Control de las obras por parte del Condominio

Los detalle técnicos de la construcción y de los deslindes son controlados por el Sr. Marcelo Leyton (Fono 09-2500778)

El control de todos los otros aspectos, como ser el orden, la seguridad, la limpieza y el control del personal y de vehículos son de responsabilidad del Departamento de Seguridad del Condominio (oficina de Administración Condominio Las Brisas, teléfono 35-420052)

Derecho de los representantes del Condominio para acceder a las obras

Los representantes del Condominio tendrán pleno derecho de acceso a las obras mientras dure la construcción, debiendo el constructor informar de ello al Jefe de Obras, bodegueros y cuidadores.

Cierros

Todas las instalaciones de faena deben ser cerradas en todo su perímetro. Estos cierres deben ser opacos, especialmente frente a la cancha de golf. En este frente el cierre deberá estar retirado por lo menos 3 metros del deslinde.

Identificación de la empresa constructora

La empresa constructora deberá colocar en un lugar destacado y visible un letrero con el nombre de la empresa.

Trazado de heridos para cimientos

Antes de hacer los heridos para los cimientos, se deberá obtener la aprobación del trazado por parte del Condominio (Sr. Marcelo Leyton, Fono 09-2500778), para verificar que concuerden con el plano de emplazamiento aprobado.

Campamento

No se permite la instalación de campamentos dentro del Condominio y el personal debe retirarse todos los días a pernoctar fuera del recinto. Solo se autoriza la permanencia de un vigilante por instalación, el que debe estar empadronado en el Departamento de Seguridad del Condominio

Baños

Es obligatorio el uso de baños químicos para el personal de la obra.

Animales domésticos

En las instalaciones de faenas esta prohibido tener perros o cualquier otro animal doméstico.

Sanitización

Es obligación de las empresas constructoras desratizar y sanitizar permanentemente las instalaciones de faenas. Para complementar y coordinar esta operaciones con aquellas que practica el Condominio, se debe emplear los servicios de la empresa **Ebro Fumigaciones** (Fono 2024520) la que está encargada del control de plagas del Condominio

Empadronamiento de vehículos

Todos los camiones y buses deben ser empadronados en el Departamento de Seguridad, el cual emitirá una autorización de ingreso. En el reverso de este documento se anotará las fallas cometidas por los conductores. Al completarse tres faltas, esta autorización será cancelada.

La empresa constructora se hará responsable del retiro de los áridos, gravilla u otros elementos que caigan de los camiones cuando trafiquen por las calles del Condominio.

Acopio de materiales

Todos los materiales de construcción deberán acopiarse dentro de los límites de la instalación de faena.

El material que se encuentre en la calle, o impidiendo el flujo normal de vehículos o personas, será retirado en beneficio de la Comunidad.

Limpieza

El sitio donde se construye la obra deberá estar permanente libre de basuras. Los escombros y materiales de construcción deben mantenerse en lugares bien determinados dentro de la obra. El retiro de escombros y tierra es responsabilidad del constructor.

Seguridad

Se debe respetar las normas del Condominio relativas al sistema de seguridad. El personal de guardia del Condominio se encuentra uniformado de color azul, con su respectiva credencial que lo acredita como tal. Además, cuenta con vehículos para su desplazamiento.

Control del personal

Las empresas constructoras deberán enviar al Departamento de Seguridad del Condominio un listado que incluya a todo su personal, incluyendo jornales, con indicación de nombres, Rut y domicilio. Quincenalmente deberá ser reactualizado considerando despidos y nuevas contrataciones.

El Condominio se reserva el derecho de negar al acceso a las personas que le sean comprobados malos antecedentes, que no cumplan las disposiciones de seguridad o que incurran en actos contrarios a la tranquilidad y convivencia del Condominio.

En las obras está prohibido el uso de radios a altos volúmenes.

Desplazamiento del personal dentro del Condominio

El personal que trabaja en las instalaciones de faenas debe permanecer dentro del terreno de éstas, sin deambular por el Condominio. En ningún caso debe ingresar a la cancha de golf.

Materiales de construcción en la Cancha de Golf

Se debe evitar en forma absoluta arrojar a la cancha de golf restos de materiales de construcción que puedan dañar las maquinaria cortadora de pasto. La reparación de daños a estas máquinas por este concepto, así como todo los gastos por daños hechos a la cancha de golf, serán de responsabilidad del propietario del sitio donde se ejecuta la construcción.

Horas de trabajo

En días de semana el horario de trabajo será desde las 08:00 horas hasta las 18:00 horas. No está autorizado trabajar en horarios nocturnos. No se permitirá trabajar desde las 12:00 horas del Sábado hasta las 08:00 horas del Lunes, ni tampoco en días festivos.

En los meses de Enero y Febrero sólo se podrá trabajar de Lunes a Viernes.

Cuidadores

Durante el fin de semana el cuidador de instalaciones de faenas sólo podrá permanecer al interior de ésta, y si desea tener visitas, debe solicitar la autorización pertinente de la empresa constructora, quien dará aviso de ello a Seguridad.

Precauciones en días de pago

Aquellas empresas que estimen necesaria la presencia de Carabineros en días de pago, deben comunicarse con el departamento de Seguridad del Condominio con la debida anticipación.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cierros de los Sitios

El Condominio Las Brisas fue planeado bajo un concepto arquitectónico que contempla la máxima transparencia entre las calles, casas, cancha de golf y áreas verdes. Bajo este concepto, los antejardines forman parte y se complementan con el pasto plantado entre el límite delantero del sitio y la solera. Con relación a ello el Reglamento de Copropiedad del Condominio y el Comité de Administración establecen las siguientes disposiciones en relación con los cierros.

- Cierros a la calle y laterales desde la línea de edificación hacia la vereda : sólo se permite cierros vegetales de no más de 50 centímetros de altura. No debe colocarse plantas en hileras continuas para evitar la sensación de un cerco lineal. Esta prohibido la construcción de montículos en el cierre delantero para aumentar artificialmente la altura natural del terreno.

Está también prohibido colocar cercos bajos de madera u otro material.

- Cierre posterior a la cancha de golf : debe respetarse el cierre ya instalado, pudiéndose colocar malla por su cara interior para evitar el paso de niños y perros. Puede también colocarse por su interior arbustos que no sobrepasen en altura al travesaño superior del cerco.

- Cierros laterales desde la línea de edificación hacia adentro, serán hecho con postes de eucaliptos colocados cada 3 metros con varas horizontales de rollizos del mismo tipo. La vara superior tendrá un altura máxima de 1,80 metros.

JARDINES

Los jardines deben observar estrictamente las disposiciones relativas a los cierros descritas en los párrafos anteriores.

Entre la vereda y la solera solo podrá colocarse pasto, estando prohibida la colocación de gravilla o maicillo. La plantación de esta área de pasto y su sistema de riego debe ejecutarse por cuenta del propietario. El sistema de riego debe quedar conectado al sistema de riego de la casa. La mantención y riego del pasto de esta área es de responsabilidad y costo del propietario. El no-cumplimiento de esta disposición dará origen a la retención de la boleta de garantía. De persistir esta situación la administración del Condominio podrá tomar acciones legales para lograr su cumplimiento.

Esta prohibida la plantación de pastos rastreros y la colocación de pinos macro carpa en los cierros. El Condominio dispone de un listado de árboles, arbustos, plantas y pastos que no pueden ser colocados en los jardines.

Circuito de riego de jardines

En el Condominio existe una red destinada exclusivamente a proveer de agua de riego a los jardines,. El diseño del circuito de riego y la regulación de su Controlador debe ser hecho de tal manera de hacer el riego lo más eficiente posible, ya que el agua es un elemento que hay que cuidar.

El agua de riego no es apta para el consumo humano, y por tal motivo no debe usarse para beber o cocinar.

Con el objeto de evitar la contaminación de la red de Agua Potable, queda prohibido interconectar el circuito de agua de riego con el de agua potable, aún con válvulas intermediarias.

Igualmente esta prohibido la conexión de bombas o sistemas hidropack al sistema de riego, para evitar su descompensación.

La empresa administradora del sistema de agua de riego está facultada para retirar el medidor y desconectar los circuitos de riego de jardines que no cumplan las normas

Los detalles técnicos para el diseño de circuitos de riego pueden obtenerse de Aquagest S.A., empresa que administra el sistema de agua de riego del Condominio (Sr. Fernando Hoffmann, Gerente, fono:35-420165)

Circuito de evacuación de aguas servidas

Mientras dure la construcción se deberá sellar en forma provisoria la descarga de la cámara de conexión del circuito de aguas servidas para evitar que entren a él materias extrañas que puedan bloquearlo.

Queda terminantemente prohibido descargar en las cámaras de aguas servidas elementos químicos o tóxicos que puedan afectar el normal funcionamiento de la Planta de Tratamiento del Condominio. Este hecho se encuentra específicamente penalizado en el Reglamento del Servicio de Agua Potable y Aguas Servidas.

Piscinas

Las piscinas deben incluirse en los planos de construcción de la casa de tal manera que sean aprobadas por la Junta de Vigilancia del Condominio. Los planos de las piscinas que se construyan con posterioridad a la terminación de la casa también deberán ser aprobadas por la Junta de Vigilancia, para lo cual se deberá presentar tres juegos de planos.

Las piscinas no deben ser instaladas a menos de 10 metros del límite de la propiedad que da hacia la calle, ni a menos de 5 metros de los cierros laterales, salvo carta autorización de los vecinos.

La instalación de los elementos del sistema de filtros debe ser subterránea y no debe sobresalir del nivel del terreno.

La eliminación de agua de recambio de las piscinas deberá descargarse al circuito de aguas lluvias para evitar su paso por la Planta de Tratamiento de aguas servidas.

Parrillas

No deben ser construidas adosadas al deslinde lateral para que el humo no afecte al vecino, salvo autorización por escrito de éste.

Antenas de Televisión

Deberán colocarse en lugares no destacados de la construcción y en ningún caso en las cumbrereras del techo. Podrán colocarse en el jardín, ocultas por arbustos.

Casetas de medidores

Deberán ser hechos en forma similar a las fachadas y disimuladas con vegetación. En el caso de los medidores eléctricos, deben evitarse aquellas casetas con metal de mala calidad para evitar su oxidación y consiguiente prematura destrucción

Preguntas y dudas sobre obras complementarias

Toda pregunta concerniente a estos temas debe ser consultada en la oficina de Administración del Condominio Las Brisas de Santo Domingo, teléfono 35-420052.

CAPITULO IX

Normativas de Construcción para los Sitios W

1. Concepto General

Para aplicar correctamente el régimen de servidumbres del Condominio es preciso, **en primer término**, considerar si las servidumbres del Régimen General (RG) efectivamente prestan un servicio real a los predios dominantes o si, por el contrario, no lo hacen. Si no lo hacen, el contrato de servidumbre carece de causa o motivo por ser inaplicable al caso concreto de que se trata, y el derecho real así constituido no tiene objeto, función, bien jurídico o utilidad que proteger. La convención que lo genera carecería en consecuencia de causa y, por lo mismo, sería inexistente o nula absolutamente al tenor de lo dispuesto en el artículo 1682 del Código Civil.

Por el mismo principio anterior, y para aplicar correctamente las reglas del Régimen General, **en segundo término**, es necesario determinar cuáles son los predios dominantes que se benefician realmente con las servidumbres del Régimen General, porque puede ocurrir que una servidumbre se encuentre en una situación intermedia, en el sentido de que no beneficia a todos los lotes del condominio, pero sí beneficia a algunos de ellos. En tales casos, la servidumbre respectiva debe entenderse constituida a favor solamente de los predios que se ven beneficiados efectivamente por ella y, desde luego, entre los respectivos dueños de los predios dominantes y sirvientes efectivos, pueden surgir convenciones que restrinjan o amplíen entre ellos la servidumbre de que se trate.

Como en un caso o en otro las cosas no pueden quedar al arbitrio de cada cual, porque nadie estaría controlando que una servidumbre específica entre dos predios presta servicio real a todos o solo lo presta ese servicio a ciertos predios, el Régimen General establece en su artículo quincuagésimo segundo, último párrafo, lo siguiente: **“En todo caso, la Junta de Vigilancia tendrá la facultad de interpretar las normas contenidas**

en el presente instrumento, cuando a su exclusivo juicio la aplicación de las mismas conduzca en la práctica a resultados inconvenientes o inapropiados”.

En consecuencia, el órgano colectivo encargado de determinar qué procede en cada caso es la Junta de Vigilancia y tiene expresas facultades para determinar excepciones a las reglas del Régimen General o, más bien, formas determinadas de aplicación y ejercicio de la servidumbre.

Procederemos a aplicar estos principios a los casos particulares que se me han expuesto.

2. Índice de Constructibilidad.

Se me informa que la Normativa establecida para el Lote W establece un Índice de Constructibilidad para los lotes que lo conforman de un máximo del 50% de su superficie, en circunstancias que el Reglamento General establece un 25%.

Sin embargo, se me informa también que fue la misma Asamblea de Copropietarios la que aprobó dicho nuevo Índice para tales lotes. En estas circunstancias, y habiendo habida en dicha Asamblea los quórum establecidos, es un hecho claro que el Acuerdo prima por sobre cualquier otra normativa implícita o explícita del Reglamento General o de la Junta de Vigilancia.

3. Ocupación de Suelo.

Se me informa que la Normativa establecida para el Lote W establece un Índice de Ocupación de Suelo para los lotes que lo conforman de un máximo del 35% de su superficie, en circunstancias que el Reglamento General establece un 20%.

Sin embargo, se me informa también que fue la misma Asamblea de Copropietarios la que aprobó dicho nuevo Índice para tales lotes. En estas circunstancias, y habiendo habida en dicha Asamblea los quórum establecidos, es un hecho claro que el Acuerdo prima por sobre cualquier otra normativa implícita o explícita del Reglamento General o de la Junta de Vigilancia.

4. Rasantes.

Se me informa que la Normativa establecida para el Lote W establece una rasante de 65° medidos en el deslinde desde el nivel de terreno natural, en circunstancias que el Reglamento General establece 45°.

Una servidumbre de rasante implica un servicio de luz y vista. Lo que importa, entonces, para aplicar esta servidumbre y al mismo tiempo la normativa que la contempla, es que la construcción que se pretenda hacer no le quite mas luz y vista a las construcciones colindantes que la que le quitan las demás construcciones del condominio que sí cumplen con dicha normativa. El Reglamento General que establece las servidumbres es una convención y como tal debe aplicarse según lo dispuesto en el artículo 1560 y siguientes el Código Civil, esto es, siguiendo en todo la intención de las partes. Y no puede corresponder a la intención de los contratantes que unos predios se encuentran afectados por un misma servidumbre en forma mas gravosa que al resto de los predios.

Entonces, si por circunstancias especiales como el caso de terrenos en desnivel, una construcción con una rasante de 65 grados no le quita mas luz ni vista a las propiedades colindantes que aquella que le quitan las demás construcciones del condominio a sus propietarios colindantes con una rasante de 35°, dado obviamente el desnivel del terreno u otras circunstancias, entonces no es razonable sostener que no se pueda subir el grado de 35 a 65, porque, de lo contrario, las propiedades respectivas estarían en una situación desmedrada frente a las demás construcciones del condominio.

Por otra parte, como la servidumbre de rasante sólo beneficia a las propiedades colindantes, bien se puede convenir con los propietarios de los mismos una rasante superior a la establecida en el Reglamento General.

Se vuelve aquí a repetir lo que se dijo en el primer párrafo de este Informe de que como en un caso o en otro las cosas no pueden quedar al arbitrio de cada cual, porque nadie estaría controlando que una servidumbre específica entre dos predios presta servicio real a todos o solo lo presta ese servicio a ciertos predios, el Régimen General establece en su artículo quincuagésimo segundo, último párrafo, lo siguiente: *“En todo caso, la Junta de Vigilancia tendrá la facultad de interpretar las normas contenidas en el presente instrumento, cuando a su exclusivo juicio la aplicación de las mismas conduzca en la práctica a resultados inconvenientes o inapropiados”*.

5. Altura.

Se me informa que la Normativa establecida para el Lote W establece una altura de Edificación máxima de 10 metros con un máximo de 2 piso más un zócalo semienterrado, medidos desde el terreno natural, en circunstancias que el Reglamento General establece 8 metros con un máximo de 2 pisos, medidos de igual forma.

Siguiendo el mismo criterio antes expresado, una servidumbre de altura pretende asegurar luz y vista a los propietarios colindantes. Para aplicar esta servidumbre y al mismo tiempo la normativa que la contempla, se debe considerar que la construcción que se pretenda hacer no le quite mas luz y vista a las construcciones colindantes que la que le quitan las demás construcciones del condominio que sí cumplen con dicha normativa, esto es, 8 metros.

Entonces, si por circunstancias especiales como el caso de terrenos en desnivel, una construcción con una rasante de 10 metros no le quita mas luz ni vista a las propiedades colindantes que aquella que le quitan las demás construcciones del condominio a sus propietarios colindantes de una altura de 8 metros, dado obviamente el desnivel del terreno u otras circunstancias, entonces no es razonable sostener que no se pueda subir el metraje de 8 a 10, porque, de lo contrario, las propiedades respectivas estarían en una situación desmedrada frente a las demás construcciones del condominio. Esto hace especial sentido usando el criterio de la calle como la altura de terreno natural ya que los 10 metros medidos desde cualquier punto de la casa es más restrictivo que los 8 metros medidos desde el terreno natural.

Por otra parte, como la servidumbre de Altura sólo beneficia a las propiedades colindantes, bien se puede convenir con los propietarios de los mismos una altura de Edificación superior a la establecida en el Reglamento General. Para determinar si una

servidumbre de Altura beneficia a determinados predios o a todos los propietarios del condominio porque quiera el carácter de una servidumbre de presentación predial del Conjunto Habitacional, volvemos a citar la norma del artículo quincuagésimo segundo del reglamento que dice: *“En todo caso, la Junta de Vigilancia tendrá la facultad de interpretar las normas contenidas en el presente instrumento, cuando a su exclusivo juicio la aplicación de las mismas conduzca en la práctica a resultados inconvenientes o inapropiados”*.

6. Retiros o Distancia hacia la Calle y Vecinos.

Se me informa que la Normativa establecida para el Lote W establece un distanciamiento mínimo hacia la calle de 6 metros en circunstancias que el reglamento establece 10 metros. Asimismo, que el distanciamiento a vecinos se establece en 4 metros sin adosamiento en circunstancias que el Reglamento fija 5 metros con adosamiento.

Una servidumbre de distanciamiento a calle y vecinos pretende asegurar privacidad y perspectiva. Si dichos fines se logran de igual forma que en el resto del Condominio con medidas inferiores, porque la calle es mas ancha o porque el terreno que enfrenta a los predios dominantes no se va a construir, no existe impedimento para que se acepte la modificación de los distanciamientos si se conserva el fin pretendido. Tanto mas cuanto los propietarios de los terrenos dominantes están conformes en renunciar al beneficio disminuyéndose el distanciamiento a las cantidades expresadas. Si dicha servidumbre pretende asegurar otras cosas que las mencionadas, queda a criterio de la Junta de Vigilancia la interpretación respectiva, según la disposición tantas veces transcrita