

EDIFICIO

FORVM

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Comparece: don Jorge Assler Brown, chileno, casado, factor de comercio, de este domicilio, calle Bucarest Nº 104, como administrador y en representación, según se comprobará, de la sociedad "Constructora Forum Limitada", sociedad de responsabilidad limitada del mismo domicilio, el compareciente mayor de edad a quien conozco y expone:

PRIMERO: A) La sociedad Constructora Forum Limitada es dueña de los inmuebles de Avenida Providencia Nº 2.653 y Avenida Hernando de Aguirre Nº 65, Comuna de Providencia de la Región Metropolitana, que adquirió por compra al Arzobispado de Santiago, según da testimonio la escritura pública de fecha 27 de diciembre de 1976 otorgada en la Notaría de Santiago de don Luis Azócar Álvarez, inscrita a fs. 2.937 Nº 3.438 del Registro de Propiedad de 1977 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Los deslindes de estas propiedades son, según sus títulos, los siguientes: Propiedad de Avenida Providencia Nº 2.653: al Norte, Avenida Providencia; al Sur, propiedad de la sucesión de don Emilio Schulze y de don Carlos Wolf; al Oriente, propiedad de la sucesión de don Emilio Schulze; y al Poniente, propiedad de los señores Enrique Riveros, Miguel Ovalle y José Luis Cabrera. Propiedad de Avenida Hernando de Aguirre Nº 65: al Norte, propiedad de la Compañía de Gas, en 19,50 metros aproximadamente; al Sur, en 19,50 metros, con propiedad de doña Ismenia Moller viuda de Schulze; al Oriente, en 19,90 metros aproximadamente, con Avenida Hernando de Aguirre; y al Poniente, en 19,90 metros aproximadamente, con propiedad municipal, después del Arzobispado de Santiago, hoy de la sociedad Constructora Forum Limitada. B) La sociedad Constructora Forum Limitada adquirió también el inmueble de calle Luis Thayer Ojeda Nº 88 de la Comuna de Providencia, colindante con los anteriores, por compra a la Sociedad de Desarrollo Urbano Cormu-Providencia Limitada, según da testimonio la escritura pública otorgada ante el Notario don Mario Farren Cornejo con fecha 1º de junio de 1977, inscrita a fs. 16.392 Nº 16.478 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1977 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Esta propiedad fue subdividida por la sociedad en dos porciones denominadas Lote "A" y Lote "B", en virtud de la autorización otorgada por resolución Nº 4 de la Dirección de Obras de la Comuna de Providencia de fecha 8 de mayo de 1978 y plano archivado bajo el Nº 23.759 con fecha 22 de mayo de 1978 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. De estos lotes, la sociedad "Constructora Forum Limitada" conserva en su dominio solamente el Lote "A", que según sus títulos y plano referido deslinda como sigue: al Norte, en 49,80 metros, propiedad de Constructora Forum Limitada; al Sur, en igual medida, con sitio 63 al 66, con propiedad de Luis Thayer Ojeda Nº 122 de doña Ismenia Moller de Schulze y propiedad de Hernando de Aguirre Nº 189 de doña Victoria Trabucco; al Oriente, con resto del sitio Nº 65 de los vendedores, en 27,40 metros, hoy 27,95 metros, con inmueble de Hernando de Aguirre Nº 18 y predio de doña María Gatica de Donoso; y, al Poniente, en 27,75 metros, con Lote B, del plano.

SEGUNDO: La sociedad "Constructora Forum Limitada" ha construido en las propiedades de Avenida Providencia Nº 2.653 y Hernando de Aguirre Nº 65 y en el Lote "A" del inmueble de calle Luis Thayer Ojeda Nº 88, singularizados respectivamente en los acápite signados con las letras "A" y "B" de la cláusula precedente, un conjunto arquitectónico denominado "Edificio Forum", de acuerdo a los planos generales y especificaciones técnicas elaboradas por los arquitectos Barrera, Alemparte y Asociados, Eugenio Gellona T., y Urbano González W., un juego de los cuales se encuentra protocolizado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso al final de los registros correspondientes al mes de octubre de 1980; y otro se encuentra archivado con los antecedentes del Permiso Municipal de Edificación otorgado bajo el Nº 82/80 con fecha 4 de diciembre de 1980 por la Dirección de Obras de la Comuna de Providencia.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

TITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

ARTICULO PRIMERO: El compareciente, en representación de la Sociedad "Constructora Forum Limitada", única propietaria del terreno y edificio singularizados en las cláusulas primera y segunda de esta escritura, que se denominará en adelante "Edificio Forum" viene en dictar el Reglamento de Copropiedad de dicho edificio.

ARTICULO SEGUNDO: El presente Reglamento tendrá fuerza obligatoria para los adquirentes a cualquier título de los pisos, locales, oficinas, estacionamientos y bodegas, así como para sus sucesores en el dominio, para las personas a quienes se concede su uso y goce y para sus ocupantes a cualquier título y para tal efecto deberá inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

ARTICULO TERCERO: El objeto de este instrumento es precisar los bienes y gastos comunes y determinar los porcentajes que a cada comunero corresponde en ellos; determinar los derechos y obligaciones de cada uno y las limitaciones, prohibiciones y sanciones respectivas; fijar las normas de administración, tanto de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta de Vigilancia como del Administrador y, en general, proveer el buen régimen interno del edificio; todo ello dentro de las normas de la Ley de Pisos, contenida en el Capítulo Quinto del Decreto Supremo número 880 del Ministerio de Obras Públicas de 1963 y sus modificaciones de los artículos 110 a 115 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Supremo número 695, de 1971, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Estas normas se aplicarán además en todo lo no previsto en estos Estatutos y primarán sobre él en caso de duda o contradicción, sin embargo, prevalecerá este Reglamento sobre aquellos cuerpos legales en lo referente a las Asambleas, Juntas de Vigilancia y Administrador, materias que están contenidas en los artículos 57 y 58 del Decreto Supremo número 880 citado.

ARTICULO CUARTO: Las obligaciones, normas y restricciones que impone a los copropietarios el presente Reglamento, son obligatoriamente extensivas, sin necesidad de trámite alguno, a las demás personas que por cualquier motivo o título los ocupen, sean arrendatarios, usuarios dependientes u otros.

Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones también afecten a terceros no significa en modo alguno que el copropietario queda liberado de responsabilidad, ya que éste subsiste en todo caso.

TITULO SEGUNDO

De los Bienes

ARTICULO QUINTO: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, local comercial, oficina, estacionamiento o bodega y comunero en los bienes afectos al uso común.

ARTICULO SEXTO: Los bienes comunes, en ningún caso dejarán de ser tales; sin embargo, su uso o goce podrá asignarse a determinado propietario cuando así expresamente lo establezca este Reglamento o lo acuerde la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO SEPTIMO: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los emplee según su destino ordinario, que no perjudique el uso legítimo de los demás y que se atenga a las disposiciones de este Reglamento y a los acuerdos de la Asamblea.

ARTICULO OCTAVO: El dominio del particular sobre el bien que le es exclusivo, no es absoluto y total, sino que está limitado y condicionado en cuanto a su uso y goce, por las características propias de un edificio colectivo, por las normas de la Ley de Pisos, por las de este Reglamento y por los acuerdos de los propios copropietarios.

ARTICULO NOVENO: Los derechos de cada propietario en los bienes que se reputan comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso, local, oficina, estacionamiento o bodega. Por consiguiente, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de tales bienes inmuebles se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso, local, oficina, estacionamiento o bodega.

ARTICULO DECIMO: Los bienes comunes son aquellos que están afectos al uso común de todos los copropietarios. Se reputan como tales los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios, como ser el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la techumbre y el helipuerto ubicado sobre ésta; la habitación del mayordomo, los recintos sanitarios y otros destinados al personal; las oficinas de administración; las galerías comerciales; los equipos especiales de seguridad o emergencia, refrigeración, extracción o compactación de basuras, energía eléctrica, agua potable, teléfonos, descargas y alcantarillado, las bombas, extractores, estanques, calderas, terrazas comunes, centrales de alarma, piletas ornamentales, jardinerías, etc. Se reputan igualmente como bienes comunes los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de la parte que le corresponde, como ser galerías, pasillos, accesos, escalas, ascensores, etc., según detalle que de ellos se hace en los planos a que se ha hecho referencia en la cláusula segunda.

Pertenecerán en forma exclusiva a cada uno de los copropietarios, los medidores de agua, electricidad y demás instalaciones que están ubicadas dentro del respectivo local u oficina, o que sirvan exclusivamente a ellos.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo fiscal del piso, oficina, local comercial, estacionamiento o bodega de su dominio. El administrador, previa certificación de Impuestos Internos sobre el monto de los avalúos, confeccionará una "Tabla de Porcentajes" que será protocolizada, formará parte integrante del Reglamento de Copropiedad y no será modificada posteriormente, aunque varíe cualquier avalúo por cualquier causa. Mientras se obtienen los avalúos fiscales, se procederá en la forma indicada en las disposiciones transitorias de este Reglamento y una vez cumplidos dichos requisitos, se aplicará obligatoriamente la norma definitiva indicada en este artículo, sin necesidad de un pronunciamiento especial y sin que ello implique una modificación del Reglamento de Copropiedad, aún cuando varíen los porcentajes de los bienes comunes.

Los sucesores a cualquier título de los ac-

tuales dueños, se entenderá que contraen la obligación de aceptar este procedimiento, desde el momento mismo de la adquisición del piso, oficina, local comercial, estacionamiento o bodega.

TITULO TERCERO

De los Gastos Comunes

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Se entiende por expensas o gastos comunes los necesarios para la administración, la conservación, el uso o consumo y las reparaciones de los bienes comunes.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Los gastos comunes son siempre exigibles a los propietarios. La obligación correspondiente sigue el dominio del respectivo piso, oficina, local, estacionamiento o bodega y el crédito correlativo da origen a una acción real para perseguir el pago de los gastos comunes insolutos respecto de los sucesores o causahabientes, presumiéndose para estos efectos que el deudor tiene su domicilio en su piso, oficina, local, estacionamiento o bodega y ese será lugar hábil para practicar las notificaciones procedentes. El acreedor tendrá a la vez una acción personal contra el deudor propietario, aunque éste ya haya dejado de tener dicha calidad.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Si el dominio de un piso, oficina, local, estacionamiento o bodega perteneciera en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución a los gastos comunes.

ARTICULO DECIMO QUINTO: El hecho de que uno o más de los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o que el piso, oficina, local, estacionamiento o bodega 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.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Cada propietario deberá contribuir al pago de los gastos comunes en el mismo porcentaje en que es codueño de los bienes comunes. Mientras se determina en forma definitiva el porcentaje que corresponde a cada copropietario, se estará a lo dispuesto en las cláusulas transitorias de este Reglamento.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: La determinación y distribución de los gastos comunes se hará por el Administrador, en conformidad a las normas del presente Reglamento y a las que dicte la Asamblea y la Junta de Vigilancia, en su caso. Podrá también, si así se acordare en la Junta de Vigilancia, confeccionar presupuestos estimativos de gastos, por períodos anticipados, y sobre la base de ellos podrá hacer la fijación de las cuotas de pago, ajustando los saldos con los gastos reales al final de cada período. La Junta de Vigilancia será competente para resolver sobre cualquier reclamo que pueda presentar algún comunero sobre la cuota de contribución a los gastos que la Administración le haya presentado, sean éstos ordinarios o extraordinarios.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Los gastos comunes serán ordinarios o extraordinarios. Estos últimos deberán ser aprobados por la Junta de Vigilancia y, en ciertos casos que se especificarán más adelante, por la Asamblea de Copropietarios. Una vez acordados, serán obligatorios para todos los comuneros. El acta en que consten ambos acuerdos tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas extraordinarias. Igualmente tendrán mérito ejecutivo las minutas que el Administrador presente periódicamente a los copropietarios para el cobro de las cuotas ordinarias.

TITULO CUARTO

De los derechos y obligaciones de los propietarios

ARTICULO DECIMO NOVENO: Cada propietario usará de su piso, oficina, local, estacionamiento o bodega en forma ordenada y tranquila; no podrá, en consecuencia, hacerlo servir a un objeto distinto al que debe presumirse por su naturaleza y ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad o estética del edificio. Se prohíbe especialmente destinar cualquier oficina de la Torre a habitación, restaurante y a cualquier otro uso que no se ajuste a su naturaleza y destinación. No podrá instalar fábricas o industrias, ni depositar materias húmedas, infectas, malolientes, inflamables, explosivas o combustibles en cantidades peligrosas. No podrá instalar

máquinas o artefactos que por su ruido o trepidación provoquen molestias a los vecinos, ni parlantes o instrumentos musicales o sonoros a un volumen tal que igualmente perturben a las demás actividades. No podrán destinarse los locales ni a carnicerías, pescaderías, verdulerías, pompas fúnebres; ni para el desarrollo de actividades que atenten contra la moral o las buenas costumbres; ni en general a ningún tipo de comercio, industria o actividad que de alguna manera cambie o altere la finalidad normal de un local comercial u oficina en dicha ubicación. Queda estrictamente prohibido ocupar en forma permanente o transitoria, los espacios comunes, tales como galerías, pasillos, vestíbulos, escalas, etc., con muebles, escaparates, vitrinas, mercaderías, carteles, pizarras, avisos luminosos, amplificadores y cualquier otro elemento, aunque sea en forma provisoria. Asimismo, se prohíbe tender o bajar cables de luz, teléfonos, citófonos, cañerías de gas u otros, en los pasillos, galerías o espacios comunes, ni colocar antenas, sino en los espacios especialmente destinados al efecto y previa autorización escrita del Administrador.

Los comuneros deberán esmerarse y cooperar para que no se boten papeles y basuras en los espacios comunes, a fin de mantener en la mejor forma el aseo y limpieza del edificio.

Queda prohibido hacer variaciones o alteraciones en la fachada de los locales comerciales, sea que enfrente a la calle o a la galería, como por ejemplo: pintar o revestir los machones laterales y la parte superior al frontis; colocar rejas metálicas, fijas o de enrollar, interiores o exteriores; instalar alarmas que afecten la estética del local; modificar la ubicación de las puertas o eliminarlas; suprimir cristales, perforarlos, pintarlos, esmerilarlos o taparlos por fuera o por dentro con cualquier material. Los letreros de los locales sólo podrán ser ejecutados en letras de un material perdurable, recortadas, teniendo como fondo la viga metálica del ventanal, sin que puedan sobresalir más de 15 centímetros hacia arriba, abajo y afuera de dicha viga, ni ser iluminadas por otro medio que tubos de neón; quedando prohibido la instalación o pintura de ningún otro letrero en los cristales, vitrinas u otra parte de la fachada. En caso de cualquier duda o dificultad que surja en la aplicación de estas normas, ella será resuelta por los arquitectos proyectistas del edificio. Se prohíbe la colocación de lonas,

toldos, cortinas o materiales plásticos o de otra índole que no se hayan consultado en la aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia o que alteren la armonía o aspecto exterior del edificio o de la Galería. Iguales restricciones regirán para los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su piso, oficina o local.

La Junta de Vigilancia, a petición del Administrador, podrá aplicar al infractor multas, sin perjuicio de las multas y sanciones que aplique el Juez, a requerimiento del Administrador o de cualquier propietario, conforme lo dispone la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el Capítulo IV del Título I del Decreto Supremo N° 458, de 1975 o el artículo 51 del Decreto Supremo 880 de 1963, ya mencionados. Sin perjuicio de tales multas, la Administración procederá a retirar, corregir o reponer sin más trámites las alteraciones o innovaciones efectuadas por el usuario, a costa y cargo del infractor.

La Asamblea o la Junta de Vigilancia, en su caso, podrá acordar otros reglamentos particulares para afianzar y perfeccionar estos principios generales, corregir excesos o malas prácticas y, en general, proveer el mejor régimen interno del edificio. Estos Reglamentos serán igualmente obligatorios para los propietarios o usuarios.

ARTICULO VIGESIMO: Queda estrictamente prohibido a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título y a sus dependientes, ingresar en los recintos destinados a las instalaciones generales del edificio, como ser: helipuerto, salas de máquinas, de bombas, de calderas, de equipos de emergencia, grupos electrógenos, sistemas de alarma, tableros generales de fuerza o de luz, sala central de alarmas, empalmes eléctricos, cajas telefónicas, motores en general, torres de enfriamiento, sistemas de iluminación y señalización nocturna, de compactación, redes húmedas y seca de incendio, mangueras, etc.. Es extensiva esta prohibición a contratistas, maestros u operarios, que no podrán ejercer sus funciones sin autorización de la administración y bajo la vigilancia del Mayordomo, el Jefe de Mantenimiento u otro empleado calificado y designado al efecto.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Cada propietario podrá hacer dentro de su res-

pectivo inmueble las modificaciones que estime conveniente, siempre que éstas no alteren de manera alguna la estructura misma del edificio ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad y siempre que obtenga la aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas y muros exteriores, ni abrir ventanas, ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, vestíbulos o escaleras del edificio. No obstante, se reconoce expresamente el derecho a instalar en el techo de los locales comerciales equipos individuales de aire acondicionado, pero con la obligación de someter a la Administración el proyecto respectivo, en forma previa a su ejecución. Estos equipos sólo podrán destinarse al respectivo local y en caso alguno podrán tener succión o descarga de aire al interior de las galerías.

Ninguna otra de las modificaciones introducidas por el propietario podrá afectar a las instalaciones de uso común. Tampoco podrán afectar en manera alguna a los muros exteriores o colindantes a espacios comunes del edificio. Las cortinas o persianas a instalarse en la torre serán siempre interiores de un color y forma uniformes. Queda estrictamente prohibida la colocación en el exterior de todo tipo de quiebra vistas, toldos u otros elementos que sobresalga la fachada. Cualquier modificación que deseen efectuar los ocupantes de cualquier piso de la Torre en las divisiones interiores, deberán ser tabiques livianos, de alta resistencia al fuego y que aumenten la carga de combustible del edificio.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Los propietarios no podrán conceder el uso o goce a cualquier título, de su respectiva oficina, local comercial, estacionamiento o bodega en forma que contravenga las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento; a igual régimen deberán someterse los arrendatarios en caso de subarriendo. Los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: La infracción de los arrendatarios a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso cuarto del artículo 51 del Decreto Supremo 880.

El Administrador demandará la terminación del arrendamiento en nombre y representación del dueño del local u oficina, para cuyo efecto, al aceptar este Reglamento, se le confiere poder especial con todas las facultades del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes de los locales, oficinas, estacionamientos o bodegas y las personas que visiten el edificio, ocuparán los ascensores, montacargas y escaleras bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los codueños ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidente de cualquier naturaleza.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Será de cargo exclusivo del propietario, la mantención y reparación de su local u oficina, de sus muros, vigas, pisos y cielos, de sus ventanas, marcos, puertas, cerrajerías, vidrios y vitrinas, de sus instalaciones de luz, gas, agua y desagües hasta las entradas y salidas de su propiedad, etc.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Los muros que dividen cada local u oficina con otros, se entenderá que son medianeros sólo para el efecto de concurrir con sus vecinos a su mantención y reparación. Los muros que dividen cada local u oficina con otros, se entenderá que son medianeros sólo para el efecto de concurrir con sus vecinos a su mantención y reparación. Los muros que dividen un bien común con otro de dominio exclusivo, serán reparados por la Administración en la parte del bien común, y con cargo a los gastos comunes.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Los copropietarios estarán obligados a dar facilidades para las labores de reparación y mantención de bienes comunes, permitiendo el acceso al personal respectivo si ello fuere necesario.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Cada propietario deberá pagar la cuota que le co-

rresponde en los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la cuenta respectiva. Si no pagare dentro del referido plazo, su deuda devengará intereses corrientes hasta la fecha del pago, sin perjuicio del reajuste conforme al Índice de Precios al Consumidor y de las multas que la Junta de Vigilancia pudiera haber acordado. Queda especialmente facultado el Administrador para aplicar los apremios legales y en particular los del artículo 19 del Decreto Supremo 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

TITULO QUINTO

Normas de Seguridad

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Corresponderá al Administrador ejecutar y velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad que se señalan en el presente Reglamento. Al efecto, se le confieren las más amplias facultades para hacer respetar estrictamente las normas que se expresan en los artículos siguientes.

ARTICULO TRIGESIMO: Se prohíbe expresamente a los copropietarios u ocupantes a cualquier título, lo siguiente:

- a) Almacenar, mantener, usar o guardar cualquier tipo de elementos o sustancias inflamables, explosivos, tóxicos, productos químicos o materiales peligrosos en el interior de sus respectivas propiedades, locales, bodegas, oficinas, estacionamientos o bodegas, así como en los espacios o bienes comunes;
- b) El uso de estufas, cocinas o anafes a kerosene o gas o que funcionen mediante cualquier otra sustancia combustible, inflamable o tóxica;
- c) El uso, mantención o almacenamiento de bidones o depósitos de kerosene, balones de gas licuado y otros similares;
- d) La instalación o utilización de artefactos eléctricos que pudieren recargar la red respectiva o estar en mal estado, sin previa autorización del Administrador;
- e) Cerrar, impedir u obstaculizar en cualquier forma la libre circulación de público a través de galerías comerciales, pasillos, escaleras y otras vías de acceso o salida de las oficinas o locales, así como los accesos a las alarmas, redes de incendio y otros lugares y recintos de escape o seguridad.

La instalación o tendido de cables, cañerías, colocación de antenas y de cualquier otro elemento sobre el Helipuerto de la Torre o en sus accesorios, así como la alteración en cualquier forma de dicho Helipuerto, sin previa autorización escrita de la Dirección de Aeronáutica Civil. Sin perjuicio de lo anterior, se establecerá un sistema automático que regule el acceso a la terraza y Helipuerto del edificio y a las redes de incendio, de forma que permita su utilización expedita y segura en caso de emergencia.

- f) Utilizar en forma inadecuada o inoportuna las alarmas, redes de incendio, salidas de emergencia y otros elementos de seguridad.
- g) Alterar u obstaculizar en cualquier forma las puertas de acceso al núcleo central de la Torre, las redes de incendio, alarmas, salidas y demás instalaciones de emergencia, sin previo acuerdo de la Junta de Vigilancia; y
- h) En general, cualquier acto, instalación u otra que atente contra la seguridad del edificio o el normal acceso y funcionamiento de sus elementos de emergencia, seguridad y comunicación.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Deberá mantenerse un número adecuado de extinguidores en cada piso del edificio y en condiciones de óptimo funcionamiento y también en cada piso, un plano general del piso, con indicación clara de vías de escape y de todos los elementos de emergencia.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Es obligación del Administrador mantener en funcionamiento y reparar los elementos, mecanismos, instalaciones y salidas de emergencia, especialmente las alarmas de incendio, robo o cualquier otra red seca y húmeda, mangueras, pistones, extinguidores, circuito cerrado de televisión, sistemas de citófonos, intercomunicadores con ascensores, escaleras, iluminación de emergencia, alimentación de agua, iluminación Helipuerto y techo de la placa comercial, etc., y controlar por lo menos cada tres meses su adecuado funcionamiento.

Es obligatorio también instruir al personal dependiente de la Administración del edificio, capacitándolo para actuar eficientemente en cualquier emergencia. De la misma manera deberán impartirse instrucciones a los copropietarios y ocupantes del

edificio para la evacuación ordenada y rápida del mismo, frente a cualquier emergencia importante, debiendo efectuarse simulacros de evacuación de la Torre por lo menos una vez al año, de acuerdo con un programa previo que determine el Administrador, de acuerdo con la Junta de Vigilancia.

La Junta de Vigilancia deberá velar permanentemente y en especial por el cumplimiento y adopción de las medidas de seguridad indicadas. El Administrador, con acuerdo de la Junta de Vigilancia, podrá hacerse asesorar por un experto en seguridad.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Es obligatorio mantener asegurado el Edificio contra el riesgo de incendio y otros que determine la Junta de Vigilancia, así como a los ocupantes del mismo, frente a dicha emergencia. Las condiciones y monto de los seguros serán determinados por la Junta de Vigilancia. Las primas del seguro se considerarán gastos comunes para todos los efectos legales.

TITULO SEXTO

De la Administración

Párrafo Primero. De la Asamblea

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, en la fecha que la misma Asamblea acuerde en su primera reunión. En ella se oír la Cuenta del Administrador, se conocerá el Balance anual y se resolverá sobre ellos, se elegirán los miembros de la Junta de Vigilancia que correspondan; se designarán dos Revisores de Cuentas, uno en propiedad y el otro suplente y se les fijarán sus honorarios; escuchará y se pronunciará sobre la cuenta que rinda la Junta de Vigilancia y conocerá sobre cualquier materia que ésta someta a su consideración y tomará los acuerdos pertinentes a los planteamientos que haga el Administrador y, por último, conocerá y resolverá sobre cualquier otro asunto de interés para la comunidad.

En las Asambleas Extraordinarias se tratarán exclusivamente aquellas materias que han sido motivo de la convocatoria y se hayan incluido expresamente en la citación. La Asamblea de Copropietarios, reunida conforme a las normas contenidas en este Reglamento de Copropiedad y con los quó-

rums y mayorías que a continuación se indican, podrá dejar sin efecto el nombramiento de la Junta de Vigilancia o del Administrador; revocar o modificar sus acuerdos o las decisiones del Administrador; dictar las normas de administración que le parezcan más convenientes y resolver sobre cualquier problema de la comunidad en forma soberana y absoluta.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Todo lo concerniente a la administración, conservación, funcionamiento y reparación de los bienes comunes, será resuelto por la Asamblea de Copropietarios con sujeción a las reglas siguientes:

- a) El Administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o lo pida la Junta de Vigilancia, o propietarios que representen a lo menos el 25^o/o del valor del edificio. A falta de Administrador o por negativa de éste, podrá hacer la convocatoria la Junta de Vigilancia, o el Juez, a petición de propietarios que representen a lo menos el 25^o/o del valor del edificio.
- b) La citación se hará con 10 días de anticipación a la celebración de la Asamblea, por carta dirigida o entregada a cada oficina o local, hecho que certificará el Administrador actuando como Ministro de F&E; y además, mediante avisos o carteles colocados en el vestíbulo, ascensores y otros lugares visibles del edificio;
- c) Las Asambleas podrán verificarse en el mismo edificio o en el local que el Administrador designe en la correspondiente citación;
- d) Las asambleas se realizarán en presencia de un Notario Público y serán presididas por el Presidente de la Junta de Vigilancia, o en ausencia o imposibilidad de éste, por otro de sus miembros que la misma Junta designe. A falta de cualquiera de ellos, presidirá la Asamblea el propietario con mayor participación en los bienes comunes y que esté al día en el pago de sus cuotas de gastos comunes; si éste es una persona jurídica, presidirá su Gerente o representante legal. Si concurrieren dos o más copropietarios con iguales derechos, se sorteará el nombre de quién deberá presidir;
- e) El propietario podrá asistir a la reunión personalmente o por medio de mandatario cuyo poder conste por escrito. Si el mandatario es extraño al edificio, el poder deberá ser autorizado por Notario. El Administrador no podrá ser mandatario. Si el propietario o el mandatario no asiste, se entenderá que aquél acepta que lo represente el arrendatario u ocupante que acredite algún título;
- f) Para dar quórum y tomar parte en la Asamblea se requiere que el propietario se encuentre al día en el pago de sus gastos comunes, circunstancia que deberá acreditar el Administrador;
- g) Será necesaria la concurrencia de propietarios que representen por lo menos un 50^o/o del valor del edificio, para que la Asamblea pueda constituirse válidamente;
- h) Cada propietario tendrá sólo un voto, el que se ponderará por su equivalente al respectivo porcentaje de los bienes comunes, para el cómputo de quórum y mayoría;
- i) Los acuerdos se tomarán por la mayoría de los concurrentes que reúnan por lo menos la mitad de los derechos representados en la Asamblea;
- j) Los acuerdos que a continuación se indican requieren una "Votación calificada", consistente en la mayoría numérica de los asistentes que representan el 60^o/o del valor total del edificio. Estos acuerdos son: nombramiento de los miembros de la Junta de Vigilancia y del Administrador, la remoción del mismo, el rechazo de su cuenta y la aprobación de cuotas extraordinarias para la reparación de los bienes comunes;
- k) Los siguientes acuerdos también de votación calificada, sólo podrán ser tomados por la mayoría de los copropietarios que reúnan a lo menos el 75^o/o del valor total del edificio: La imposición de gravámenes extraordinarios que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias y la sensible alteración del uso o goce de los bienes comunes, como podría ser por ejemplo la supresión de un ascensor;
- l) Si no se obtuviere el quórum necesario para sesionar en una primera citación, se practicará una segunda, para diez días después de la primera y en esta oportunidad los porcentajes, tanto de asistencia como de votación, se rebajarán en un 10 por ciento. No obstante, si tampoco se obtuviere el quórum necesario, se practicará una tercera citación

para diez días después de la segunda y en esta tercera citación y siempre que se haya especificado en las citaciones anteriores el objeto de la citación y se trate de la misma materia, la reunión se efectuará con los que asistan y los acuerdos se tomarán por la mayoría de los asistentes, salvo el acuerdo a que se refiere la letra k) que requerirá el voto conforme del 80% de los asistentes;

- m) La modificación o sustitución del Reglamento de Copropietarios sólo podrá hacerse por la unanimidad de los copropietarios, reunidos en Asamblea o suscribiendo todos ellos una escritura pública donde consten las modificaciones referidas.
- n) Si tampoco se reuniere el quórum en la tercera citación, podrán tomarse los acuerdos por la Junta de Vigilancia, con el voto conforme del 80% de sus miembros y en el caso de los acuerdos de la letra k), por la unanimidad de sus miembros.
- ñ) Los acuerdos que se adopten por mayoría de una Asamblea celebrada conforme a las normas precedentes, serán obligatorios para todos los copropietarios, incluso para aquéllos que por cualquier motivo no hubieran asistido a la reunión.
- o) En caso de duda sobre la interpretación de las disposiciones contenidas en el presente artículo, se estará a lo que resuelva la mayoría de la Asamblea.

Párrafo Segundo

De la Junta de Vigilancia

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: La Asamblea de Copropietarios designará una Junta de Vigilancia de entre sus miembros, compuesta de cinco personas naturales que tendrán el carácter de titulares y otros tres suplentes, que durarán en sus funciones mientras la Asamblea no disponga la renovación parcial o total de sus miembros. La Junta nombrada designará de entre sus componentes a la persona que haga las veces de Presidente.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: También podrán ser miembros de la Junta de Vigilancia, un representante designado al efecto, de personas jurídicas propietarios de algún local, oficina, estacionamiento o bodega si resultare elegido.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: La Junta de Vigilancia se sujetará a las siguientes normas y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- a) El nombramiento de la Junta de Vigilancia se hará por la Asamblea, en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares los que obtengan las cinco primeras mayorías y como suplentes, los que le sigan en votación. Si dos personas obtuvieran el mismo número de votos, y este empate fuere determinante para el resultado de la votación, se decidirá por sorteo;
- b) Si faltare alguno de los titulares, por renuncia, ausencia, remoción, imposibilidad o muerte, o por haber dejado de ser propietario, lo reemplazará automáticamente el suplente que le corresponda, según el número de votos obtenidos en su designación. Asimismo, el suplente podrá ser llamado siguiendo el orden de preferencia referido, para integrar la Junta en caso de ausencia temporal de alguno de sus miembros titulares;
- c) Cada vez que falte en forma permanente alguno de sus miembros, titulares o suplentes, pasará a integrar la Junta de pleno derecho el propietario con mayor porcentaje en los bienes comunes y en caso de empate se decidirá por sorteo. Estos integrantes durarán interinamente en funciones hasta que la Asamblea los confirme o les designe reemplazantes;
- d) La Junta de Vigilancia representará a la Asamblea con todas sus facultades y podrá tomar todos los acuerdos que a aquélla competen;
- e) Podrá también resolver sobre aquellas materias que la Asamblea, con los quórum y mayorías requeridos, le haya especialmente recomendado en cada caso, como ser por ejemplo, el nombramiento del Administrador;
- f) Dictará las normas de administración que estime convenientes y que se mantendrán mientras la Asamblea no las modifique;
- g) Ejercerá el control de la administración y vigilancia general del edificio, sin perjuicio de las facultades del Administrador;
- h) Fijará la remuneración del Administrador y podrá encomendarle trabajos o gestiones especiales, estipulando su justa retribución-

- i) podrá exigir al Administrador rendiciones de cuentas extraordinarias o informes especiales sobre determinadas materias;
- j) Colaborará con el Administrador en las gestiones administrativas y financieras, sin interferir en las funciones que le son propias;
- k) Representará judicial y extrajudicialmente a los copropietarios, sin perjuicio de la representación que la ley otorga expresamente al Administrador;
- l) En caso de faltar el Administrador, por remoción, renuncia, enfermedad u otra causa, la Junta de Vigilancia deberá citar a Asamblea para que nombre un nuevo Administrador y designará mientras tanto, un Administrador interino, o bien tomará ella misma la Administración, adoptando todas las medidas que estime pertinentes;
- m) Podrá contratar con terceros los estudios, informes o asesorías que estime convenientes para la mejor marcha administrativa del edificio o necesarias para resolver sobre alguna materia específica;
- n) Resolverá sobre las contiendas entre comuneros o entre éstos y el Administrador; dictaminará en forma definitiva sobre la procedencia o monto de las cuotas de gastos comunes, en caso de ser objetados, o el reclamo de algún comunero sobre la que se le haya formulado o las materias sobre las cuales el Administrador desee un pronunciamiento expreso;
- ñ) La Junta de Vigilancia no se entenderá directamente con el personal sino por intermedio del Administrador y procederá en la misma forma cada vez que tenga que dar a conocer algún acuerdo o recomendación;
- o) De los acuerdos de la Junta dejará constancia en acta que será firmada por todos los concurrentes.

Párrafo Tercero

Del Administrador

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: La administración de los bienes e intereses de los copropietarios del "Edificio Forum" y el edificio mismo, será ejercida por la persona natural o jurídica que designe la Asamblea de Copropietarios en la forma in-

dicada en la letra j) del artículo 35 de este Reglamento. En la misma forma podrá ser removido de su cargo.

ARTICULO CUADRAGESIMO: El Administrador es un mandatario de los copropietarios, en lo referente a los bienes que administra; los representa y puede obligarlos en el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea o de la Junta de Vigilancia; podrá obligarlos asimismo, dentro de las facultades que este Reglamento le otorga o por delegación de alguna facultad que le haga la propia Asamblea.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: El Administrador durará un año en su cargo, podrá ser reelegido y se entenderá prorrogado su mandato en tanto la Asamblea no le designe reemplazante.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: El Administrador deberá rendir garantía real o bancaria o póliza de fianza del buen cumplimiento de sus obligaciones, a satisfacción de la Junta de Vigilancia y que no podrá bajar del equivalente a dos meses de gastos comunes.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: El Administrador deberá cumplir y hacer cumplir la Ley de Pisos y sus Reglamentos, el presente Reglamento de Copropietarios y los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Vigilancia; y no obstante estar sometido a la vigilancia y control de esta última, administrará con amplias facultades y la Junta de Vigilancia está obligada a prestarle su cooperación y apoyo.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos de administración, conservación, funcionamiento y reparación de los mismos. Le corresponderá en especial administrar el helipuerto del edificio; mantenerlo en condiciones operativas; dar cumplimiento a las instrucciones que imparta la Dirección de Aeronáutica Civil, facilitando las visitas inspectivas y cancelando los gastos y derechos correspondientes; dar cuenta inmediata a dicho organismo de cualquier obstáculo e impedimento al uso del helipuerto, colocando la señalización reglamentaria que corresponda; e impedir la ejecución de toda obra o instalación que altere las condiciones en que fuere aprobado el helipuerto, ni aún

en carácter transitorio, salvo con previa autorización escrita de la Dirección de Aeronáutica Civil.

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO:

El Administrador tendrá la conducción financiera de la comunidad y determinará los sistemas administrativos y de ordenamiento económicos que estime convenientes, con aprobación de la Junta de Vigilancia en cuanto a sus líneas generales. Fijará las prioridades de las inversiones y reparaciones por ejecutar y organizará la administración con plena libertad, debiendo sujetarse a las siguientes normas mínimas:

- a) Llevará contabilidad de todas las operaciones que ejecute y presentará anualmente un Estado de Situación a la Asamblea de Copropietarios. Presentará además, en cualquier tiempo que la Junta se lo solicite, Estados de Situación y demás antecedentes que se le requieran;
- b) Llevará un archivo de facturas, recibos y comprobantes, a fin de poder acreditar en cualquier momento los asientos de contabilidad;
- c) Llevará, igualmente, un archivo de documentos y otros de correspondencia y un Libro de Áctas de las Asambleas de Copropietarios;
- d) Abrirá y mantendrá una cuenta corriente exclusiva a nombre de la comunidad, en la cual podrá girar, sin perjuicio de que la Asamblea o la Junta de Vigilancia acuerde que firme los cheques conjuntamente con él, alguno de sus miembros. Si fuere necesario, podrá abrir una segunda cuenta, en las mismas condiciones que la anterior;
- e) Llevará una nómina al día de los copropietarios y, en caso de personas jurídicas, además el nombre de sus representantes legales.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO:

Corresponde al Administrador la determinación de los gastos comunes y de la cuota necesaria para cubrirlos, conforme a lo expresado en el artículo 17. Si optare por determinar la cuota de contribución a los gastos, en base de los ya producidos en cada mes, deberá formar un Fondo Especial de Gastos para poder cubrirlos oportunamente. Este Fondo deberá irse reponiendo mes a mes y su monto será variable de acuerdo a las necesidades del edificio, estimadas por el Administrador. Su nombre podrá ser

distinto al indicado, pero diferente a los Fondos de Reserva o Fondos de Garantía. Este Fondo no podrá tener otro destino que el indicado, salvo acuerdo de la Junta de Vigilancia, a propuesta del Administrador, y sólo en casos excepcionales.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO:

El Administrador hará la distribución de la cuota para gastos, con arreglo estricto a la "Tabla de Porcentajes" respectiva y formulará su cobro a todos los comuneros, mes a mes, y en forma simultánea. Recaudará las cuotas así formuladas y aplicará las multas y apremios que fueren procedentes.

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO:

El Administrador deberá nombrar el personal superior necesario para la mejor gestión administrativa, tales como el contador, el mayordomo y otros y el personal auxiliar, fijándoles a todos ellos sus obligaciones y sus remuneraciones y con la facultad de poner término a sus contratos cuando lo estime conveniente.

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO:

Velará por la tranquilidad y seguridad del edificio y tomará todas las medidas que estime conducentes al mejor desenvolvimiento de la comunidad y administración de sus bienes. Resolverá sobre los reclamos de los comuneros, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Vigilancia.

ARTICULO QUINCAGESIMO:

Corresponde al Administrador la representación de los copropietarios en juicio, activa y pasivamente, en todas las causas concernientes a la administración, conservación, funcionamiento y reparación de los bienes comunes, que se susciten entre ellos y la comunidad, o entre ésta y terceros. Tendrá al efecto las facultades de ambos incisos del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil y en especial, las de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores, aprobar convenios y percibir. Todo lo anterior, es sin perjuicio de la representación que pueda asumir la Junta de Vigilancia.

ARTICULO QUINCAGESIMO PRIMERO:

Tendrá también el Administrador las demás facultades y obligaciones impuestas en este Reglamento y las que le confiera especialmente la Asamblea o la Junta de Vigilancia.

ARTICULO QUINCAGESIMO SEGUNDO: El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración, una vez al año; al término de su mandato y cuando así se lo solicite la Asamblea de Copropietarios.

TITULO SEPTIMO

De los Fondos Especiales

ARTICULO QUINCAGESIMO TERCERO: Se formará un Fondo de Reserva. Su objeto será atender a la reparación de los bienes comunes y a las expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos. Este Fondo no será inferior a mil Unidades de Fomento y su monto se determinará anualmente por la Asamblea de Copropietarios o la Junta de Vigilancia, en su caso. Para este efecto, la Asamblea acordará un porcentaje de recargo sobre el monto de los gastos comunes mensuales, a fin de ir incrementando este Fondo. Pasarán a incrementar también este Fondo, las multas e intereses que paguen los copropietarios. Sólo con acuerdo de la Junta de Vigilancia se podrán hacer giros con cargo a él.

ARTICULO QUINCAGESIMO CUARTO: Se formará también un Fondo de Garantía, que será aportado por todos los copropietarios y que no será inferior a lo que a cada uno corresponda por gastos comunes u otras, del copropietario aportante y hasta el monto de su aporte. Cuando alguno de los aportantes transfiera el dominio de su propiedad, le será devuelto el saldo de su garantía y será simultáneamente reemplazado en el Fondo por la que deberá constituir el adquirente. Para la formación de este Fondo, cada propietario entregará dentro de los 90 días siguientes a la fecha de la respectiva adquisición, promesa de compraventa o recepción material del piso, local, oficina, estacionamiento y bodega, una cantidad equivalente a un mes de gastos comunes que le corresponda. Transcurridos estos 90 días, deberá cada comunero completar su respectiva cuota, hasta el equivalente a dos meses de gastos comunes, determinado conforme al promedio de los tres meses anteriores. Este Fondo se ajustará automáticamente cada tres meses.

ARTICULO QUINCAGESIMO QUINTO: El Fondo Especial para Gastos sólo será obligatorio formarlo en el caso de que el Administrador decida determinar la cuota de gastos conforme se estipula en el artículo 46 y conforme a las normas que allí se expresan.

ARTICULO QUINCAGESIMO SEXTO: Por acuerdo de la Junta de Vigilancia podrán formarse otros Fondos para objetos determinados y su destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella misma.

ARTICULO QUINCAGESIMO SEPTIMO: Los Fondos que se constituyan, salvo el Especial para Gastos que se va consumiendo y renovando mes a mes, serán depositados a interés en algún Banco, Financiera o Mutualidad, a fin de preservar su valor real. De estos Fondos se dará cuenta anualmente.

ARTICULO QUINCAGESIMO OCTAVO: Queda especialmente facultado el Administrador para depositar y retirar dinero de dichas Instituciones, dentro de las normas que en este Título se han establecido y con la obligación de dar cuenta de ello a la Junta de Vigilancia, en la primera reunión que celebre.

ARTICULO QUINCAGESIMO NOVENO: Será obligación del Administrador velar por la formación y mantención de los Fondos de que trata este título.

ARTICULO SEXAGESIMO: Todos los dineros que los copropietarios deban pagar para la formación y mantención de los Fondos de que trata este título, se consideran gastos comunes para todos los efectos legales, en especial su reajustabilidad, intereses y cobranza.

TITULO OCTAVO

De la destrucción del Edificio

ARTICULO SEXAGESIMO PRIMERO: Mientras exista el Edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si se destruyere totalmente o en una porción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, podrá pedirse la división de dichos bienes, con arreglo al derecho común. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios deberán concurrir a su reparación con una suma de

dinero proporcional a los derechos que tengan sobre ellos.

La Asamblea de Copropietarios, en reunión extraordinaria, deberán tomar el acuerdo correspondiente y el Acta respectiva reducida a escritura pública, tendrá mérito ejecutivo para perseguir el pago. El o los infractores serán responsables de todo perjuicio que se cause a otro u otros de ellos, o a todos los restantes, con motivo de su incumplimiento.

ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:

El único dueño del "Edificio Forum" a que se refiere este reglamento es, en la actualidad, la sociedad "Constructora Forum Limitada", que ha prometido en venta a terceros diversos pisos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del edificio. Desde la fecha de entrega material de estos bienes a los respectivos prometientes compradores, cada uno de éstos será considerado como propietario de los mismos para los efectos de usar y gozar de ellos y de los bienes comunes de acuerdo con este Reglamento, y también para el efecto de cumplir las obligaciones que el mismo Reglamento impone a los copropietarios, en especial, las relativas al pago de gastos o expensas comunes ordinarias y extraordinarias. Para estos fines, se considerará que la entrega material se ha efectuado en el momento en que se haya comunicado al respectivo prometiente comprador que su piso, oficina, local comercial, estacionamiento o bodega se encuentra habilitado para ser ocupado, aún cuando esta ocupación no se haya efectuado o se efectúe con posterioridad. Las contribuciones de bienes raíces de la propiedad, fiscales y municipales y derechos anexos, serán considerados gastos o expensas comunes mientras no se efectúe la división de roles de avalúo por el Servicio de Impuestos Internos. Una vez ejecutada esa división, las contribuciones y derechos aludidos serán de cargo exclusivo del respectivo propietario o prometiente comprador.

ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:

Mientras el Servicio de Impuestos Internos determina los avalúos fiscales de cada uno de los pisos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos o bodegas de que consta el edificio, la "Tabla de Porcentajes" a que se refiere el artículo 11 de este Reglamento

se ha confeccionado en función de los valores y las superficies edificadas de cada uno de aquellos bienes. Esta "Tabla de Porcentajes" provisoria, queda protocolizada con esta misma fecha, al final de los Registros de esta Notaría del mes en curso, entrando en vigencia de inmediato, para todos los efectos del presente reglamento de copropiedad. Una vez determinados definitivamente los avalúos fiscales de cada uno de los pisos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del edificio, el Administrador deberá confeccionar una "Tabla de Porcentajes" definitiva en conformidad al artículo 11º de este Reglamento. Esta tabla, aprobada por la Junta de Vigilancia, será puesta en conocimiento de los copropietarios y entrará en vigencia en el mes de Enero del año calendario siguiente a aquél dentro del cual se cumplan los mencionados trámites.

ARTICULO TERCERO TRANSITORIO:

Se designa administrador del Edificio Forum a la Sociedad José A. Alemparte y Compañía Limitada, quien durará en sus funciones hasta la primera reunión de la Asamblea de Copropietarios. Si en esa ocasión no se le designa reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado, hasta que se haga la designación. José A. Alemparte y Compañía Limitada ejercerá esta administración a través de un representante autorizado. Se designa desde luego en tal carácter a cualquiera de sus socios señores Jorge Assler Brown y José Antonio Alemparte Villarino quienes quedarán exonerados de la obligación de rendir caución en razón de ser la Administradora propietaria del inmueble.

ARTICULO CUARTO TRANSITORIO:

Se designa una Junta de Vigilancia que estará integrada por los señores Benjamín Lira de la Jara, Jorge Assler Brown, Hernán Cuevas Zañartu, Fernando Mery Frías y Eduardo Pérez Squella como titulares y, como miembros suplentes, los señores Alfredo Cox Ureta, Federico Assler Smits y Sebastián Babra Lyon, quienes durarán en sus funciones mientras la Asamblea de Copropietarios no efectúe el nombramiento de los miembros titulares y suplentes de esa Junta, a que se refiere el artículo trigésimo sexto de este Reglamento:

La personería de don Jorge Assler Brown por la Sociedad Constructora Forum Limitada consta de la cláusula cuarta de la escritura de constitución de sociedad otorgada con fecha 1º de octubre de 1975 en la No-

taría de Santiago de don Luis Azócar Alvarez, inscrita en extracto a fs. 9.077 No 5.004 del Registro de Comercio de 1975 a cargo del Conservador de Comercio de Santiago, que no se inserta por ser conocida.

Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar en el Conservador de Bienes Raíces competente todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.