

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**

1 Puerto Varas, dieciséis de enero del año dos mil  
2 diecinueve- Mediante escrituras públicas de fechas  
3 03 de diciembre de 2018, Repertorio N°6.129-2018,  
4 otorgada en la Notaría de Osorno de Harry  
5 Maximiliano Winter Aguilera, y de 28 de diciembre  
6 de 2018, Repertorio N°6434-2018, otorgada en la  
7 Notaría de Osorno de José Dolmestch Urra, consta  
8 que Marcelo Alejandro Teuber Carrillo, chileno,  
9 empresario, Rut N°13.405.387-9, en representación  
10 de la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES  
11 FGK SpA, RUT N°76.810.413-1, ambos con  
12 domicilio en calle Montri número siete mil doscientos  
13 setenta y ocho, comuna de Huechuraba, Región  
14 Metropolitana, declaró que la sociedad es dueña del  
15 LOTE B TRES que tiene una superficie  
16 aproximada de CUARENTA y CINCO COMA  
17 CERO HECTAREAS, de la subdivisión del  
18 resto de un retazo de terreno ubicado en Punta  
19 Larga, Comuna de Frutillar, Provincia de  
20 Llanquihue, Región de Los Lagos, que se  
21 individualiza en el plano que se archivó al final del  
22 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes  
23 Raíces de Puerto Varas con el número mil  
24 quinientos ochenta y ocho del año 2017 y  
25 según el mencionado plano deslinda en  
26 especial: NORTE, con terrenos Germán Kuschel  
27 vendidos a Oscar Kuschel, en mil setecientos  
28 noventa y uno coma dos cero metros en línea  
29 recta, separado por cerco; ESTE, con camino  
30 público Frutillar Bajo - Llanquihue ( Ruta V -



Inscripción  
N° 108

REGLAMENTO  
COPROPIEDAD

INMOBILIARIA E  
INVERSIONES FGK  
SPA

Repertorio N° 117

Bol. N°186.027  
\$62.300.-

F.R. 3907-3

Ish



1 ciento cincuenta y cinco) en trescientos setenta  
2 y ocho coma ocho cero metros en línea  
3 sinuosa; y en ocho metros con Servidumbre de  
4 Tránsito; SUR, con terrenos de Armando  
5 Opitz hoy Agrícola BF Limitada, en novecientos  
6 noventa y dos coma nueve cero metros en  
7 línea recta, separado por cerco y con Lote B uno  
8 en seiscientos treinta coma cero cero metros en  
9 línea recta separado por cerco; y, OESTE,  
10 con Servidumbre de Tránsito en ocho metros en  
11 línea recta con Lote B uno, en dos líneas rectas  
12 de ciento sesenta y uno coma cuatro cero  
13 metros, y ciento cuarenta y nueve coma dos cero  
14 metros separados por cerco; inscrito a nombre  
15 de INMOBILIARIA E INVERSIONES FGK SpA, a  
16 Fs.721v N°966 en el Registro de Propiedad del  
17 Conservador de Bienes Raíces Puerto Varas  
18 correspondiente al año 2018.- Declaró también  
19 don Marcelo Alejandro Teuber Carrillo, en la  
20 representación que comparece, que  
21 INMOBILIARIA E INVERSIONES FGK SpA,  
22 subdividió el lote individualizado según así  
23 consta del Plano de Subdivisión  
24 confeccionado por el Arquitecto don Rodrigo  
25 Kemp, plano aprobado por el Servicio  
26 Agrícola y Ganadero de Puerto Varas según  
27 Certificado número ciento setenta y dos de fecha  
28 veinticuatro de Agosto del año dos mil dieciocho.-  
29 El Servicio de Impuestos Interno asignó Roles  
30 de Avalúo en Trámite a cada uno de los lotes de

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 la subdivisión según así consta en el Certificado  
2 número setecientos setenta y tres mil  
3 novecientos cincuenta y siete de fecha cinco de  
4 Septiembre del dos mil dieciocho, todos  
5 documentos que se archivarán en el Anexo  
6 del Registro de Propiedad del Conservador de  
7 Bienes Raíces de Puerto Varas. Por el  
8 instrumento que se inscribe, el compareciente en  
9 la calidad en que concurre, viene en establecer  
10 las normas, limitaciones, obligaciones, y  
11 prohibiciones a que estarán sujetos los  
12 adquirentes y poseedores u ocupantes a cualquier  
13 título del loteo "LOMAS DE FRUTILLAR", dictando  
14 al efecto el siguiente REGLAMENTO:  
15 TITULO PRIMERO: Disposiciones Centrales:  
16 ARTICULO PRIMERO: Ámbito aplicación, la  
17 totalidad de las normas de este Reglamento  
18 serán obligatorias para todos los propietarios  
19 y personas que adquieran a cualquier título, uno o  
20 más de las parcelas comprendidas en el Loteo  
21 Privado "LOMAS DE FRUTILLAR", quienes  
22 formarán parte de la Comunidad de  
23 Propietarios, la cual se regirán por el mismo. Se  
24 exceptúan del ámbito de aplicación de este  
25 reglamento, los Lotes sesenta y dos y sesenta  
26 y tres del Plano de Subdivisión referido  
27 anteriormente. ARTICULO SEGUNDO: El presente  
28 Reglamento regirá las relaciones de orden interno  
29 y los derechos y obligaciones de los propietarios  
30 de parcelas y copropietarios de los bienes



1 comunes e instalaciones del loteo, será obligatorio  
2 para toda persona natural o jurídica que adquiera  
3 uno o más de estos lotes y para sus sucesores  
4 en el dominio y para toda persona a quien el  
5 propietario conceda su uso, goce o mera tenencia,  
6 o que lo ocupe a cualquier título. ARTICULO  
7 TERCERO: Cada propietario será dueño absoluto  
8 de su lote o parcela y de la o las edificaciones que  
9 podrá construir en él, y comunero o copropietario  
10 respecto de los bienes comunes referidos en el  
11 artículo Quinto. Todo propietario de un lote  
12 originario será dueño, por partes iguales  
13 conjuntamente con los demás propietarios, de  
14 los bienes comunes. ARTICULO CUARTO: La  
15 Comunidad de Propietarios tiene por objeto velar  
16 por: A) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento,  
17 conservación, reparación, reposición, y mejora  
18 de los elementos y servicios de propiedad y/o  
19 uso común en el loteo; B) El cumplimiento de  
20 este Reglamento; C) La conservación del carácter y  
21 categoría de loteo y la armónica relación entre  
22 todos los propietarios y ocupantes del mismo.  
23 ARTICULO QUINTO: Se considerarán como  
24 bienes comunes para los efectos del presente  
25 Reglamento el lote cincuenta y tres y el área de  
26 servidumbre de tránsito denominada "de  
27 caminos", establecida en las escrituras  
28 públicas de Compraventa con Constitución  
29 de Servidumbres. Asimismo, se considerarán  
30 bienes comunes las porterías, calzadas, aceras,

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 plazas, bandejones, alcantarillas, pavimentos,  
2 soleras, veredas, postaciones, tuberías  
3 ubicadas en las zonas de servidumbre y en  
4 general, toda construcción que se ejecuta en los  
5 espacios de servidumbres de caminos, asimismo,  
6 se reputan bienes de uso común los bienes  
7 que en el futuro constituyan, reemplacen o  
8 adicione a los anteriores, y cualesquiera otros  
9 bienes que sean necesarios para la existencia,  
10 seguridad y conservación de los sitios y que  
11 permitan a todos y cada uno de los propietarios  
12 el uso y goce normal de su propiedad y de los  
13 bienes de uso común. Los bienes comunes en  
14 ningún caso podrán dejar de serlo y los derechos  
15 y obligaciones de cada propietario respecto de  
16 ellos será inseparables del dominio, uso y goce  
17 del inmueble de su propiedad. Por lo tanto, cada  
18 propietario no podría enajenar, gravar,  
19 arrendar, ceder o dar en uso su lote  
20 independientemente de sus derechos y obligaciones  
21 respecto de los bienes comunes, entendiéndose  
22 ellos incluidos en todo contrato que se  
23 refiera a los lotes que forman parte del  
24 condominio. ARTICULO SEXTO: La comunidad  
25 de propietarios podrá entregar o ceder la  
26 administración y/o la mantención de los bienes  
27 de uso común a un tercero siempre y cuando se  
28 mantenga en forma permanente el carácter  
29 de bienes de uso común para los propietarios  
30 de lotes o sitios. TITULO SEGUNDO: De



1 las Limitaciones, Obligaciones y Prohibiciones  
2 a que quedan sujetos los Propietarios y/u  
3 Ocupantes. ARTICULO SEPTIMO: Todo  
4 propietario tiene derecho al uso y goce de los  
5 elementos y servicios de uso común, empleándolos  
6 en forma prudencial, de acuerdo con su destino  
7 ordinario y en forma que no perjudique los  
8 intereses de la comunidad, ni impida, perturbe u  
9 obstaculice el derecho de los demás. Para  
10 estos efectos se dejan expresa constancia  
11 que el suministro de agua que beneficia a la  
12 comunidad ha sido planificada sobre la base del  
13 consumo habitacional y que cada comunero  
14 deberá precaver que los consumos que  
15 sean distintos a los antes mencionados no  
16 afecte considerablemente los caudales de agua  
17 para el resto del loteo. ARTICULO OCTAVO:  
18 Los adquirentes o usuarios e cualquier título  
19 de los lotes o parcelas a los que se les aplique  
20 el presente Reglamento o los que resulten de su  
21 subdivisión, como asimismo sus sucesores en el  
22 dominio, deberán respetar las siguientes  
23 disposiciones: A) La subdivisión de los predios se  
24 efectuó de acuerdo al Decreto Ley número tres  
25 mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta  
26 y por consiguiente, la superficie mínima de cada  
27 lote o parcela será de cinco mil metros  
28 cuadrados. Ningún propietario podrá subdividir el  
29 lote o parcela que adquiera en forma que, de la  
30 subdivisión resulten sitios de cabida inferior al

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 mínimo señalado, a menos que el excedente de  
2 superficie acceda al inmueble colindante o se  
3 fusione con él. B) El destino del suelo en toda el  
4 área de las parcelas o lotes singularizados en  
5 la cláusula Primera de la escritura extractada será  
6 rural o agrícola y solo podrá ser cambiado su  
7 destino con autorización expresa de cambio de uso  
8 de suelo por parte del Servicio Agrícola y Ganadero.  
9 Solamente podrán destinarse a fines de  
10 equipamiento comercial, de servicios y culto, previa  
11 aprobación del cambio de uso de suelo de acuerdo  
12 a las normas pertinentes, los lotes singularizados  
13 para este efecto en el Plano de Loteo, lo que en  
14 consecuencia y según lo dispuesto o en el artículo  
15 primero, no se rigen por las normas del presente  
16 reglamento ni su ANEXO. Si por cualquier  
17 circunstancia, en el futuro dichos lotes no fueren  
18 destinados al fin antes señalado, por la sola  
19 declaración de incorporación formulada por  
20 escritura pública por el titular del dominio de  
21 todo o parte de los mismos, se incorporarán  
22 al presente reglamento, asumiendo la totalidad de  
23 las obligaciones y derechos en él contenidas; C)  
24 Toda construcción que se lleve a efecto en los  
25 lotes o parcelas deberán cumplir con la  
26 "NORMATIVA DE ARQUITECTURA" contenida  
27 en el ANEXO del presente Reglamento, el que  
28 se protocolizó ante el Notario Público que  
29 autorizó el instrumento público extractado y que  
30 para todos los efectos legales se entiende formar



1 parte integrante del mismo. Dicho ANEXO  
2 contiene la totalidad de las normas a las que,  
3 conjuntamente con las demás contenidas en el  
4 presente Reglamento, deberá someterse cualquier  
5 construcción, provisoria o definitiva, que se lleve a  
6 efecto en los lotes o parcelas, como asimismo los  
7 cierros, plantaciones y demás instalaciones de los  
8 mismos. La infracción a las disposiciones  
9 contenidas en el citado ANEXO, será  
10 considerada como una infracción a las normas  
11 del Reglamento, y le serán aplicables las  
12 sanciones que para esos efectos establece, este  
13 último. Cualquier modificación a las  
14 disposiciones contenidas en dicho ANEXO,  
15 requerirá de los quórum que para su propia  
16 modificación establece el presente Reglamento, o  
17 los que, en su defecto fijo el propio ANEXO. La  
18 fiscalización del cumplimiento de la normas  
19 contenidas en el citado ANEXO, corresponderá  
20 al "Comité de Arquitectura, Urbanismo y  
21 Construcciones", el que será integrado y tendrá  
22 las obligaciones, atribuciones y facultades  
23 señaladas en las normas especiales que tratan  
24 del mismo en el presente Reglamento. D) Los  
25 propietarios o usuarios a cualquier título de los  
26 lotes o parcelas, deberán usarlos en forme  
27 ordenada y tranquila, y les estarán absolutamente  
28 prohibido. Uno) Destinar el Lote o parcela parte de  
29 él, al funcionamiento de fábricas, industrias,  
30 talleres, centro de diversión, almacenes,

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 restaurantes, quintas de recreo, discotecas,  
2 boites, centro de eventos, piscinas públicas,  
3 playa de estacionamiento de tipo comercial o  
4 industrial, colegio, jardines infantiles, hostería,  
5 cabañas, moteles, hoteles, hospederías,  
6 gallineros industriales, chancherías, establos  
7 caballerizas, criaderos de animales, etcétera,  
8 debiendo destinarlo al uso natural y obvio  
9 de un condominio residencial. En ningún caso  
10 la destinación que se dé a los lotes podrá dañar  
11 la estética o comodidad del loteo, ni significar  
12 para los demás propietarios molestias por ruidos  
13 o cualquier otra causa, ni perturbar la tranquilidad  
14 de los demás propietarios. En la eventualidad  
15 de requerir la aceptación de alguna de las  
16 actividades antes descritas no propias de  
17 condominios residenciales, en algún lote o  
18 área común, ésta autorización deberá contar  
19 con la mayoría absoluta de la Asamblea  
20 de Propietarios; Dos) Causar molestias,  
21 incomodidad, perturbar la tranquilidad, seguridad  
22 o salubridad de los dueños u ocupantes de los  
23 lotes o parcelas vecinas. Los equipos,  
24 instrumentos, radios, parlantes, etcétera, que  
25 instalen los propietarios dentro de sus  
26 respectivos lotes o sitios, deberán tener  
27 alcance restringido sólo al interior de dicho  
28 lote o sitio. Las actividades y procesos que  
29 se desarrollen dentro de cada lote o sitio, no  
30 deberán emitir sonidos perceptibles fuera de



1 los límites del mismo. La ropa u objetos de  
2 lavado, artículos de limpieza y demás enseres,  
3 deberán ser colocados en patios de servicio  
4 adecuadamente protegidos de la vista de los  
5 demás vecinos o de quienes circulen por la  
6 vialidad principal. Se prohíbe expresamente  
7 instalar avisos publicitarios, cazar, fogatas o  
8 quemas de toda clase de escombros o  
9 basura, mantener sustancias malolientes,  
10 inflamables o peligrosas; Tres) Modificar o  
11 reemplazar las instalaciones y accesorios de los  
12 bienes comunes; Cuatro) Ocupar con objetos o  
13 bienes de su propiedad las áreas de  
14 servidumbre o vialidad principal o los espacios  
15 o lugares comunes o usar los bienes comunes  
16 de tal forma que se impida o embarace el uso  
17 y goce de ellos por lo demás copropietarios;  
18 Cinco) Circular en forma imprudente en  
19 vehículos motorizados o de tracción animal  
20 en caminos interiores del loteo, debiendo  
21 siempre respetarse la velocidades máximas  
22 indicadas en las señalizaciones. Solo podrán  
23 conducir personas que cuenten con la licencia  
24 legalmente otorgada y los habiliten para la  
25 conducción de esa clase de vehículos. La  
26 infracción a la presente disposición, además de  
27 las sanciones legales que procedan, implicará la  
28 aplicación de las sanciones establecidas en el  
29 presente reglamento, de las que serán  
30 responsables los infractores o los apoderados

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 o representantes legales de los mismos.  
2 Queda expresamente prohibido el uso de  
3 motocicletas de cualquier tipo o especie de  
4 forma recreacional, solo se permitirán como  
5 medio de transporte para ingreso o salida del  
6 loteo; Seis) La libre circulación de animales  
7 domésticos, fuera de los límites del sitio o  
8 parcela del propietario de los mismos, sin el  
9 directo control o supervisión de sus dueños, todo  
10 de acuerdo a la legislación vigente sobre  
11 tenencia responsable de mascotas. Se sugiere  
12 para un mayor control de las mascotas la  
13 instalación de cercos además de la utilización  
14 de caniles en su caso; Siete) Perforar o  
15 construir nuevos pozos de agua,  
16 prohibiéndoseles asimismo oponerse a las  
17 solicitudes de derechos de aprovechamiento de  
18 aguas que efectúen los actuales propietarios.-  
19 Además queda expresamente prohibido variar  
20 diámetro de conexión de agua asignado a cada  
21 lote, conectar nuevos arranques a la matriz de  
22 agua, ceder agua a terceros, sea a título gratuito  
23 u oneroso y la construcción de torres de  
24 agua; Ocho) Conectar otro empalme eléctrico  
25 distinto al asignado a cada lote, instalar tendidos  
26 eléctricos, postaciones o cableados aéreos. E)  
27 Cada propietario deberá respetar los derechos  
28 de los demás propietarios y usuarios, velando  
29 por la comodidad, agrado y seguridad de todos  
30 ellos, evitando toda molestia o perturbación,



1 particularmente la contaminación ambiental  
2 y acústica evitando la propagación de ruidos,  
3 vibraciones, olores y humo fuera de su lote o sitio.  
4 F) Los propietarios y usuarios deberán cuidar y  
5 mantener las especies arbóreas y el césped  
6 ubicados frente a sus lotes. Queda prohibido  
7 cambiar la especie y número de árboles en el frente  
8 de cada sitio que contemple el referido proyecto con  
9 el fin de preservar la unidad del loteo; G) Cada  
10 adquirente, propietario o usuario de los lotes o  
11 parcelas deberá velar por la limpieza interior y  
12 exterior de ellos, ya sea que se encuentren en  
13 estado de eriazos, construidos o en construcción.  
14 En caso de incumplimiento por parte del propietario  
15 y/u ocupante de su obligación de mantención de  
16 los lotes en los términos señalados, la  
17 administración estará facultada para ejecutar  
18 los trabajos de limpieza necesarios a costa  
19 del propietario, procediendo al cobro de los mismos  
20 dentro de los gastos comunes que corresponda  
21 pagar al infractor. Asimismo, la  
22 administración estará facultada para extraer de  
23 los lotes o sitios, especialmente aquellos que se  
24 encuentren eriazos cualquier tipo de plantas,  
25 malezas u otras especies que puedan producir  
26 daño a las demás especies existentes, y  
27 especialmente las empastadas ubicadas en los  
28 bienes comunes o parques. Además, se obligan a  
29 no depositar escombros, basuras, desperdicios, y  
30 otros, en los espacios comunes y calles, y a

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 impedir, en la medida de sus posibilidades, estas  
2 acciones de parte de terceros. En especial, se  
3 obligan a no ejecutar ni permitir que personas  
4 dependientes o contratista ejecuten trabajos,  
5 preparen mezclas con cemento, morteros,  
6 hormigones, y otros, en áreas comunes y  
7 calles; H) Las basuras y desperdicios de  
8 carácter doméstico del lote o parcela deben  
9 mantenerse en la propiedad en un recipiente  
10 seguro, y ser acercados a la vialidad principal los  
11 días que la administración establezca en  
12 contenedores con rueda. Una vez retirada la  
13 basura, el contenedor deberá ser guardado. No se  
14 permite dejar bolsas de basura sueltas a orillas de  
15 la vialidad principal. I) Los adquirentes de lotes  
16 o parcelas de esta subdivisión, deberán  
17 mantenerlos cercados, aun cuando los mismos  
18 se encuentren eriazos. Dichos cercos deberán  
19 cumplir con la normativa del presente  
20 reglamento y con las normas especiales del  
21 ANEXO. ARTICULO NOVENO: El dominio de  
22 los predios derivados del loteo descrito en la  
23 escritura extractada, quedará afecto  
24 perpetuamente a las normas, limitaciones,  
25 prohibiciones, servidumbres y obligaciones  
26 detalladas en el instrumento que se inscribe y  
27 su ANEXO, las que se entenderán  
28 incorporadas, sin necesidad de mención  
29 expresa, en la totalidad de las compraventas que  
30 afecten a dichos inmuebles, como en cualquier



1 instrumento, acto o hecho jurídico que implique  
2 una transferencia o transmisión de dominio de  
3 todo o parte de los mismos, y se  
4 inscribirán, en cuanto fuere pertinente, en el  
5 Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por  
6 el sólo hecho de la adquisición de un lote o  
7 parcela de las indicadas, se entenderá que su  
8 adquirente acepta y se obliga a cumplir,  
9 respetar y acatar en todas sus partes las  
10 normas señaladas, y las limitaciones,  
11 prohibiciones, servidumbres y obligaciones  
12 contenidas en el instrumento que se inscribe y su  
13 ANEXO, y que renuncia a ejercer cualquier  
14 recurso encaminado a obtener la  
15 inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto  
16 de los propietarios o adquirentes de lotes o  
17 parcelas, se aplicará en los mismos términos a  
18 sus sucesores en el dominio y a quienes detenten,  
19 a cualquier título, la posesión, uso y goce de  
20 dichos inmuebles. ARTICULO DECIMO: Los  
21 adquirentes de los lotes o parcelas, sus  
22 sucesores en el dominio y los usuarios de ellos  
23 a cualquier título, deberán además observar,  
24 respetar y cumplir todas las disposiciones y  
25 normas que emanen de la autoridad competente  
26 y de la Asamblea de Propietarios. TITULO  
27 TERCERO: Mantenimiento y Administración  
28 Bienes Comunes. ARTICULO UNDECIMO: El  
29 mantenimiento, reparación y cuidado de cada  
30 uno de los lotes o parcelas, será de

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 exclusivo costo y responsabilidad de sus  
2 respectivos dueños. El mantenimiento, reparación  
3 y cuidado de los bienes comunes señalados  
4 en el artículo quinto, serán de cargo de todos los  
5 propietarios de las parcelas, por partes  
6 iguales. Por otra parte, los gastos de  
7 mantenimiento y reparación de las áreas  
8 comunes, aludidas en la cláusula quinta del  
9 instrumento que se inscribe, serán considerados  
10 gastos comunes del loteo. Se exceptúan  
11 aquellos gastos que se generen respecto de  
12 las áreas comunes que sean entregadas para el  
13 uso de empresas de servicios. Todo propietario  
14 será personalmente responsable de los  
15 daños, perjuicios o deterioros causados a las  
16 personas o a los bienes comunes o de  
17 terceros, y que provengan de actos u omisiones  
18 suyas, de sus familiares y/ o de ocupantes de  
19 cualquier título de su lote o parcela.  
20 ARTICULO DUODECIMO: Para los efectos  
21 de este Reglamento, se establece que se  
22 entenderá por gastos comunes los causados en  
23 la administración, funcionamiento,  
24 conservación, seguridad, aseo y reparación  
25 de los bienes comunes, comprendiéndose  
26 especialmente: A) Los sueldos, honorarios  
27 y obligaciones previsionales de cargo del  
28 empleador que correspondan al personal de  
29 la administración, profesionales, cuidadores,  
30 jardineros personal de vigilancia, etcétera;



1 B) Los seguros que se contraten por los  
2 bienes comunes; C) Los consumos de  
3 energía eléctrica, agua, teléfono, gas, riego con  
4 camiones aljibe, etcétera, que correspondan a  
5 los espacios o bienes comunes, incluyendo las  
6 áreas de servidumbres generales y de caminos;  
7 D) Los gastos relativos a iluminación de calles  
8 y parques, extracción de basuras, mantención  
9 de áreas verdes comunes, mantención de  
10 calzadas, veredas y equipos de seguridad; E) Los  
11 útiles, artefactos e implementos necesarios  
12 para el aseo, recolección de basura y buen  
13 funcionamiento de los espacios comunes; F) Los  
14 uniformes y elementos de trabajo del personal,  
15 tales como overoles, parkas, capas de lluvia,  
16 botas, etcétera; G) Las ampolletas, llaves,  
17 gomas, repuestos, sistemas de riego, etcétera, que  
18 se necesiten utilizar o reponer en los servicios  
19 comunes; H) Los impuestos que sean de cargo de  
20 la Comunidad de Propietarios y en que incurrirá  
21 la administración; I) Las reparaciones que  
22 deban efectuarse en los bienes y espacios  
23 comunes, tales como cierros perimetrales,  
24 porterías, puentes, pozos profundos, etcétera; J)  
25 Todos los demás gastos que por su naturaleza  
26 fueren necesarios para la buena conservación,  
27 funcionamiento, aseo y presentación del loteo,  
28 cada propietario estará obligado a pagar, dentro  
29 de los cinco días contados desde la fecha del  
30 aviso escrito que dé el administrador, su cuota de

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 los gastos o expensas comunes.- No serán e  
2 considerados gastos comunes los consumos de  
3 agua y demás necesarios para el riego de los  
4 espacios ubicados entre las soleras de las calles y  
5 la línea de cierre o el cierre físico de los lotes o  
6 parcelas, cuya mantención será de cargo y cuenta  
7 exclusiva de los propietarios o usuarios del lote  
8 respectivo. En caso de incumplimiento de la  
9 obligación de mantención de dichos espacios  
10 por parte de algún Propietario o usuario de los  
11 lotes o parcelas, el Administrador del loteo  
12 podrá ordenar el riego y mantención de los mismos,  
13 a costa del propietario respectivo, quedando  
14 facultado para exigir el reembolso de los  
15 incurridos por dicho concepto, conjuntamente con  
16 el cobro de los gastos comunes, directamente al  
17 propietario del lote o parcela, sin perjuicio de la  
18 aplicación de las demás sanciones contenidas en  
19 presente Reglamento. ARTICULO DECIMO  
20 TERCERO: La obligación de un propietario de  
21 lote por expensas comunes sigue siempre al  
22 dueño del mismo, aún respecto de expensas  
23 devengadas antes de su adquisición. ARTICULO  
24 DECIMO CUARTO: El Administrador del Loteo  
25 queda expresamente facultado para requerir la  
26 suspensión de los servicios de agua y luz, y demás  
27 suministros, respecto de aquellos lotes cuyos  
28 ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente  
29 el todo o partes de dos cuentas  
30 consecutivas de consumos o gastos comunes, o



1 bien, dos cuentas de un semestre cualquiera.  
2 ARTICULO DECIMO QUINTO: Cada lote o  
3 parcela, deberá concurrir por partes iguales en  
4 las expensas comunes. ARTICULO DECIMO  
5 SEXTO: Para los efectos del pago de los gastos y  
6 desembolsos comunes, se establece que: A) Al  
7 momento de notificarse la entrega de cada lote o  
8 parcela, por carta certificada, su o sus propietarios,  
9 deberán hacer entrega al administrador de un  
10 aporte con el que se formará un fondo  
11 común; B) Dicho aporte se actualizará en su  
12 monto cada vez que la Asamblea de Propietarios  
13 así lo establezca y acuerde, a sugerencia del  
14 administrador; C) Cada propietario o dueño de las  
15 parcelas deberá reembolsar dentro de los primeros  
16 veinte días de cada mes a la administración, la  
17 cuota o porcentaje que corresponda en los gastos  
18 comunes efectuados en el mes anterior, la que se  
19 le precisará y detallará en una liquidación que se le  
20 enviará oportunamente al domicilio que tendrán  
21 registrado en la administración. En caso que no  
22 reciba la liquidación y cobro por cualquier motivo,  
23 el propietario deberá encargarse de consultar la  
24 cuota que le corresponda pagar, sin que se le sea  
25 permitido eximirse de un pago alegando el no recibo  
26 de la liquidación. El simple retardo en el pago de  
27 los gastos comunes, se sancionará con una multa  
28 igual al valor de dos Unidades de Fomento por  
29 cada mes de atraso, multa que pasa a formar parte  
30 del fondo común; en el mismo evento, el valor

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 de la cuota morosa se reducirá a Unidades de  
2 Fomento, considerando el valor de éstas el primer  
3 día del trimestre de pago respectivo D) El fondo  
4 común y los aportes o cuotas de los  
5 comuneros estarán a cargo de la administración,  
6 quien deberá abrir una cuenta corriente bancaria a  
7 nombre del Lote Lomas de Frutillar para el único  
8 objeto de depositar en ella los dineros provenientes  
9 de esos conceptos y los demás que  
10 correspondan o que determine la Asamblea de  
11 Propietarios, y de girar en contra de ella para los  
12 gastos que deban efectuarse. La operación de  
13 esos fondos y cuenta corriente corresponderá la  
14 administración, quien informará periódicamente  
15 al comité de Administración y anualmente a la  
16 Asamblea Ordinaria de Propietarios.-  
17 ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Para todos  
18 los efectos del cálculo, aprobación, cobro y  
19 demás aspectos relacionados con las expensas o  
20 gastos comunes, se estará a las disposiciones  
21 de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y  
22 siete y el Reglamento Sobre Copropietarios  
23 Inmobiliaria, en todo cuanto no sean contrarias  
24 a las de este Reglamento.- TITULO CUARTO:  
25 De la Administración. ARTICULO DECIMO  
26 OCTAVO: La administración de los bienes y  
27 servicios comunes y en general, del conjunto de  
28 las parcelas o lotes estará a cargo de un  
29 administrador, que podrá ser una persona natural  
30 o jurídica, cuya designación y remoción



1   corresponderá       al comité       de administración  
2   mediante   acuerdo   adoptado   con el voto  
3   favorable   de la mayoría   absoluta   de sus  
4   miembros.       El   Administrador   dependerá  
5   directamente   del comité   de Administración   y  
6   estará sujeto al control y fiscalización   de éste y  
7   de la Asamblea   de Propietarios. Si el  
8   administrador   cesare en sus funciones por  
9   cualquiera   causa que no sea su remoción por  
10   otro administrador,   el comité de administración  
11   asumirá   interinamente   la administración   hasta  
12   que designe un nuevo administrador.   ARTICULO  
13   DECIMO       NOVENO:       Corresponderá al  
14   administrador: Uno) Cuidar y vigilar los bienes  
15   y servicios comunes   y   la áreas de  
16   servidumbre   del Loteo, disponiendo las  
17   revisiones y reparaciones que sea menester  
18   ejecutar; DOS) Recaudar las cuotas o pagos que  
19   deban efectuar los comuneros por las expensas o  
20   gastos comunes; TRES) Llevar un libro de actas  
21   de las asambleas de propietarios y llevar un  
22   cuaderno o archivo de entradas y gastos con  
23   los documentos que los respalden; CUATRO)  
24   Solicitar la suspensión de los servicios que no  
25   fueren pagados oportunamente; CINCO) Cobrar  
26   y percibir cuanto se adeude a la comunidad del  
27   loteo por cualquier título o motivo; administrar los  
28   fondos de que trata el artículo Décimo Sexto  
29   anterior. SEIS) Administrador los bienes,  
30   vehículos, implementos y artículos requeridos

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 para la mantención, aseo y conservación del  
2 loteo; SIETE) Rendir cuenta semestral al comité  
3 de administración, de los gastos e ingresos del  
4 semestre anterior, con la correspondiente  
5 documentación y nómina de los propietarios  
6 morosos en el pago de las expensas o gastos  
7 comunes y rendir cuenta anual, a la Asamblea de  
8 Copropietarios; OCHO) Contratar, remover, dirigir  
9 y vigilar al personal de la comunidad; NUEVE)  
10 Llevar un libro de actas de las reuniones de la  
11 Asamblea de Propietarios; DIEZ) Representar en  
12 Juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en  
13 las causas concernientes a la administración,  
14 aseo y conservación del loteo, ya sea que tales  
15 juicios se promuevan con alguno de los  
16 propietarios o con terceros. Para estos efectos, el  
17 administrador se entenderá investido de las  
18 facultades consultadas en ambos incisos del  
19 artículo Séptimo del Código de Procedimiento  
20 Civil, que se dan por reproducidas una a una;  
21 ONCE) Velar por la observancia y cumplimiento  
22 de las normas y disposiciones del presente  
23 Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea  
24 de Propietarios y del comité de administración;  
25 DOCE) Ejercer las atribuciones que le otorga  
26 el presente Reglamento y las demás que lógica y  
27 naturalmente, queden comprendidas en sus  
28 funciones de administración. ARTICULO  
29 VIGESIMO: La certificación del administrador  
30 acerca de los hechos que hubiere verificado



1 personalmente, y que se relacionen en forma  
2 directa con la comunidad del loteo, o con acuerdos  
3 de la Asamblea de Propietarios, o del comité de  
4 Administración, o con la observancia de este  
5 Reglamento o de los preceptos supletorios,  
6 tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una  
7 presunción legal. TITULO QUINTO: Asamblea de  
8 Propietarios. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:  
9 La Asamblea de Propietarios se reunirá  
10 ordinariamente una vez al año y,  
11 extraordinariamente, cada vez que la convoque  
12 al Comité de Administración o el administrador  
13 por iniciativa propia o a petición de propietarios  
14 que representen a lo menos un tercio las cuotas  
15 de la comunidad. La citación a Asamblea se  
16 practicará mediante carta certificada enviada a  
17 cada propietario con quince días corridos de  
18 anticipación a la reunión, sin que la recepción de  
19 esta carta invalide la citación. Si por falta de  
20 administración o por otra causa análoga, no se  
21 efectuare la convocatoria a la Asamblea de  
22 Propietarios, cualquier propietario podrá concurrir  
23 al Juez Civil para que lo haga, en cuyo caso  
24 la citación se notificará en la forma prescrita  
25 por la ley. La Asamblea se reunirá en la comuna  
26 de Frutillar en el lugar que indique el administrador  
27 o el Juez en subsidio. Para constituirse  
28 válidamente, la Asamblea deberá contar con la  
29 concurrencia de propietarios que representen  
30 al menos el cincuenta y uno por ciento de

**REGISTRO DE HIPOTECAS**  
**FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 los lotes o parcelas integrantes del presente  
2 reglamento. Cada propietario podrá concurrir  
3 personalmente o por medio de un representante  
4 legal de mandatario, cuyo mandato podrá  
5 ser otorgado por instrumento privado,  
6 autorizado ante Notario. También será válido  
7 el mandato conferido por escrito en la forma  
8 señalada a otro Propietario o arrendatario del  
9 loteo. Si no se reuniere un quórum necesario  
10 para sesionar, se citará a una nueva asamblea,  
11 en una plazo máximo de diez días, la que  
12 se celebrará con los propietarios que asistan,  
13 cualquiera que fuere su número o los derechos  
14 que representen, en la cual los acuerdos  
15 adoptarán por la mayoría de los derechos  
16 existentes. La asamblea será presidida por el  
17 Presidente del comité de administración; en su  
18 defecto, por la persona que los concurrentes  
19 designen de común acuerdo. A falta de  
20 acuerdo, la designación se hará por sorteo.  
21 Actuará como secretario de la Asamblea la  
22 persona que el Presidente designe. El acta de  
23 la Asamblea se firmará por el presidente, el  
24 administrador y por dos personas que se  
25 elegirá de común acuerdo, a falta de acuerdo, por  
26 sorteo entre los presentes. Cumplido este  
27 requisito, el acta se considerará definitivamente  
28 aprobada. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:  
29 Cada lote o parcela originario da derecho a un  
30 voto. Los acuerdos válidamente adoptados



1 serán obligatorio para todos los propietarios,  
2 hayan o no concurrido a la Asamblea. Cada Lote  
3 será un solo voto en la Asamblea para actuar  
4 en ella deberán hacerse representar por un  
5 mandatario común, con poder suficiente  
6 designado por instrumento privado autorizado  
7 ante Notario. La misma regla anterior se aplicará  
8 en caso de fusión de dos o más lotes, de modo que  
9 el lote resultante de la fusión, conservará la  
10 misma cantidad de votos que tenían  
11 originalmente los lotes fusionados. ARTICULO  
12 VIGESIMO TERCERO: Corresponderá a la  
13 Asamblea de Propietarios: A) Fijarle su  
14 remuneración al administrador; B) Impartir  
15 al administrador las instrucciones que estime  
16 convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus  
17 consultas; C) Aprobar o rechazar las cuentas que  
18 el administrador presentará en cada Asamblea  
19 ordinaria; D) Fijar, a base de un cálculo  
20 estimativo, las cuotas con que deberán concurrir  
21 los propietarios a las expensas o gastos imprevistos  
22 o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas  
23 veces estime conveniente; E) Acordar, a  
24 sugerencia del administrador, el monto en que  
25 se aumentará periódicamente el fondo común,  
26 determinando el plazo máximo de que dispondrán  
27 los copropietarios para hacer su respectivo aporte;  
28 F) Acordar reparaciones mayores o mejores en el  
29 loteo. Para introducir mejoras voluntarias o que  
30 conduzcan a una notable alteración en el goce de

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 los bienes comunes, se requerirá el voto  
2 conforme de la mayoría de los concurrentes que  
3 presenten a las dos terceras partes de las cuotas  
4 de la comunidad; G) Ejercer las demás atribuciones  
5 que le correspondan de acuerdo a las leyes o a  
6 este Reglamento, y en general, atender todos  
7 los asuntos concernientes a la comunidad; H)  
8 Designar el comité de administración;  
9 ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Una copia  
10 del acta de la Asamblea, autorizada por el  
11 administrador, donde constan los acuerdos  
12 relativos a expensas o gastos comunes ordinarios  
13 y/o extraordinarios, tendrá mérito ejecutivo  
14 para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un  
15 certificado del administrador respecto de los  
16 gastos comunes que se encuentren impagos y la  
17 resolución del comité de administración respecto  
18 de las multas o sanciones que deban aplicarse  
19 a algún propietario, conforme a lo establecido  
20 en el número tres de la cláusula Vigésimo  
21 Sexto. TITULO SEXTO: Comité de  
22 Administración. ARTICULO VIGESIMO QUINTO:  
23 El Comité de Administración estará  
24 compuesta de tres personas mayores de  
25 edad, que habrán de ser propietarios del loteo  
26 o apoderados éstos que reúnan tales  
27 condiciones. Los miembros del comité de  
28 administración serán designados por la  
29 Asamblea de Propietarios, debiendo recaer  
30 su designación en aquellas personas que



1    tengan    las    tres    primeras    mayorías    en    la  
2    elección    que    se    realizará    al    efecto,    presidirá  
3    quien    obtenga    la    más    alta    votación.    Durarán  
4    dos    años    en    sus    cargos,    pudiendo    ser  
5    reelegidos    indefinidamente.    La    Asamblea  
6    de    Propietarios    por    mayoría    de    sus    miembros  
7    podrá    acordar    la    remoción    de    uno    o    más    de  
8    los    miembros    del    Comité    de    Administración,  
9    debiendo    designar    a    su    reemplazante,    quien  
10    durará    en    su    cargo    hasta    la    fecha    en    que  
11    corresponda    la    renovación    del    comité.    Si    por  
12    renuncia    o    cualquier    otra    circunstancia    se  
13    produjere    una    vacante    entre    los    miembros  
14    del    Comité    de    Administración,    los    restantes  
15    miembros    designarán    al    reemplazante,    quien  
16    ocupará    el    cargo    hasta    la    realización    de    la  
17    próxima    Asamblea    de    los    Propietarios.    Si  
18    por    cualquier    circunstancia    no    se    efectuare    la  
19    Asamblea    de    Propietarios    en    la    que    corresponda  
20    la    renovación    de    los    miembros    del    Comité    de  
21    Administración,    quienes    desempeñen    estos    cargos  
22    deberán    continuar    en    sus    funciones,    hasta    que  
23    dicha    Asamblea    se    lleve    a    efecto.    Por    acuerdo  
24    de    la    Asamblea    de    Propietarios,    podrá    aumentarse  
25    el    número    de    miembros    del    comité    a    cinco,    en  
26    forma    permanente    o    transitoria.    El    comité    será  
27    presidido    por    uno    de    sus    miembros,    y    adoptará  
28    sus    acuerdos    con    el    voto    de    la    mayoría    de    los  
29    asistentes.    En    caso    de    empate    o    de  
30    dispersión    de    votos,    prevalecerá    la    opinión

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 del Presidente. Los acuerdos del comité se  
2 consignarán en el libro de actas que llevará el  
3 administrador. Además de la señalada en este  
4 Reglamento, El Comité de Administración  
5 tendrá las facultades especiales que acuerde la  
6 Asamblea de Propietarios. ARTICULO  
7 VIGESIMO SEXTO: Las infracciones a las normas  
8 o disposiciones contenidas en el presente  
9 Reglamento o en el ANEXO, serán  
10 sancionadas con multas que aplicará el comité de  
11 administración, por acuerdo de la mayoría  
12 absoluta de sus miembros, ajustándose a las  
13 siguientes reglas: Uno) Tratándose de infracciones  
14 a las disposiciones contenidas en el artículo  
15 Octavo letras A) , B) Y C) del presente  
16 Reglamento, la multa será de un monto máximo de  
17 mil Unidades de Fomento, sin perjuicio del  
18 derecho de cualquier propietario de solicitar la  
19 demolición de las obras ejecutadas en  
20 contravención a lo dispuesto en tales normas.  
21 Para la aplicación de las sanciones contenidas  
22 en la presente norma, en caso de infracción  
23 a las disposiciones de la letra C del artículo  
24 Octavo, se requerirá previamente de una  
25 resolución adoptada por el "Comité de  
26 Arquitectura, Urbanismo y Construcciones" que  
27 certifique el hecho de haberse incurrido en una  
28 infracción a la normativa aludida. En este caso, la  
29 aplicación de las sanciones, será obligatoria para el  
30 comité de administración; Dos) Tratándose de



1 infracciones a las disposiciones contenidas en el  
2 artículo Octavo letras D), E) Y F) del presente  
3 Reglamento, la multa será de un monto máximo  
4 de cuatrocientas Unidades de Fomento,  
5 dependiendo de la gravedad de la infracción,  
6 sin perjuicio del derecho de cualquier  
7 propietario de solicitar la demolición de las  
8 obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto  
9 en tales normas; Tres) Cualquier otra  
10 infracción a las normas del presente  
11 Reglamento, será sancionada con multa de  
12 un monto máximo de cien Unidades de  
13 Fomento. De estas multas podrá reclamarse  
14 ante el tribunal arbitral establecido en el artículo  
15 treinta y uno del presente Reglamento de  
16 Propiedad, dentro de los quince días siguientes  
17 a la fecha en que se notifique al afectado la  
18 resolución del comité de administración. Esta  
19 notificación se hará mediante carta certificada  
20 que se remitirá por conducto de un Ministro  
21 de Fe al domicilio que el propietario tenga  
22 registrado en la administración, y se entenderá  
23 como día de la notificación, la fecha del  
24 despacho de dicha carta. El producto de  
25 estas multas incrementará en el fondo común  
26 para gastos y se destinará a los objetivos  
27 que señale la Asamblea de Propietarios.  
28 En caso de que algún propietario se  
29 encuentre en mora de pagar una multa que  
30 se la haya aplicado, el Administrador podrá

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 adoptar las medidas contempladas en el  
2 Artículo Décimo Cuarto precedente. TITULO  
3 SEPTIMO Comité de Arquitectura,  
4 Urbanismo y Construcciones. ARTICULO  
5 VIGESIMO SEPTIMO: El Comité de  
6 Arquitectura, Urbanismo y Construcciones  
7 estará compuesto de tres personas mayor es  
8 de edad, de las cuales, a lo menos dos, deberán  
9 ser profesionales del área de la arquitectura o  
10 el diseño, que habrán de ser propietarios del  
11 loteo o apoderados de éstos que reúnan  
12 tales condiciones. La normas relativas a la  
13 designación, remoción y duración de los  
14 miembros del comité de administración, se  
15 aplicarán respecto de los miembros de este  
16 Comité. En todo caso, se designarán las  
17 personas que reúnan las tres primeras  
18 mayorías de votos siempre que cumplan  
19 con los requisitos exigidos por la presente  
20 norma para ser designados. Por acuerdo de la  
21 Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse  
22 el número de miembros del Comité a cinco, en  
23 forma permanente o transitoria, en cuyo caso,  
24 al menos tres de los miembros deberán  
25 cumplir el requisito profesional antes  
26 señalado. El Comité será presidido por uno  
27 de sus miembros, que cumpla con el requisito  
28 profesional ante señalado y adoptará sus  
29 acuerdos con el voto de la mayoría los  
30 asistentes. En caso de empate o de dispersión



1 de votos prevalecerá la opinión del Presidente.  
2 Los acuerdos del Comité se consignarán en el  
3 libro de actas que se llevará al efecto. En  
4 el caso que alguna resolución adoptada por  
5 el Comité implique la aplicación de  
6 sanciones, ya sean de orden pecuniaria o de  
7 cualquier otra naturaleza, esta deberá ser  
8 comunicada al comité de administración la que  
9 tendrá la obligación de ejecutarla, con estricta  
10 sujeción a lo resuelto por el Comité. Además  
11 de las señaladas en este Reglamento, el  
12 Comité tendrá las demás facultades especiales  
13 que acuerde la Asamblea de Propietarios.  
14 ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Será  
15 obligación del Comité de Arquitectura,  
16 Urbanismo y Construcciones, velar por el fiel  
17 cumplimiento de todas y cada una de las  
18 disposiciones que sobre arquitectura,  
19 urbanismo y construcción establece el  
20 presente Reglamento, y especialmente aquellas  
21 establecidas en el ANEXO que contiene el  
22 "Reglamento de Arquitectura, Urbanismo  
23 y Construcciones". Para estos efectos deberá  
24 desarrollar las funciones y estará premunido de  
25 las facultades y atribuciones establecidas en  
26 el citado al ANEXO, como también las  
27 facultades de resolver la aplicación de multas  
28 y ordenar la demolición de obras que no cuenten  
29 con su aprobación. El referido Comité estará  
30 facultado para contratar a un arquitecto asesor, a

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 objeto que cumpla las funciones de revisión de  
2 proyectos y anteproyectos, y de fiscalización del  
3 cumplimiento de la normativa de arquitectura,  
4 urbanismo y construcción, por parte de los  
5 propietarios y usuarios del loteo. La  
6 remuneración de dicho profesional la  
7 determinará el mismo Comité, previa  
8 aprobación del comité de administración, y su  
9 financiamiento será considerado gasto común  
10 del loteo. TITULO OCTAVO: Varios.  
11 ARTICULO VIGESIMO NOVENO: El presente  
12 Reglamento regirá desde la fecha en que la  
13 escritura pública que lo contenga quede inscrita  
14 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes  
15 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto  
16 Varas y sus preceptos prevalecerán sobre  
17 cualquier acuerdo que celebren los propietarios  
18 entre sí o con terceras personas. ARTICULO  
19 TRIGESIMO: El presente Reglamento sólo  
20 podrá ser modificado por el acuerdo de la  
21 Asamblea de Propietarios citada especialmente  
22 al efecto. Este acuerdo deberá contar con el  
23 voto de la mayoría de los asistentes que  
24 representen, a lo menos, los tres cuartos de los  
25 votos correspondientes a las parcelas originarias  
26 objeto del presente reglamento. La modificación  
27 del presente Reglamento sólo producirá efecto  
28 desde que el acuerdo respectivo sea reducido  
29 a escritura pública por la persona comisionada  
30 al efecto y asimismo sea inscrita en el



1 Conservador de Bienes Raíces de Puerto  
2 Varas.- ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Si el  
3 dominio de un sitio o lote pertenece en común a  
4 varias personas naturales o jurídicas, todas  
5 serán solidariamente responsables del pago de  
6 los gastos y expensas comunes, y de todas las  
7 obligaciones que les imponen el presente  
8 Reglamento. ARTICULO TRIGESIMO  
9 SEGUNDO: Los propietarios, arrendatarios,  
10 subarrendatarios u ocupantes de los sitios y las  
11 personas que visiten el loteo, ocuparán los  
12 bienes de uso común bajo su exclusiva  
13 responsabilidad, sin que los propietarios de  
14 los sitios ni la administración tengan  
15 responsabilidad alguna en caso de accidentes.  
16 ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Cualquiera  
17 de ellas podrá ser obligada por el administrador  
18 al pago de las expensas y obligaciones comunes,  
19 sin perjuicio del derecho del afectado para  
20 repetir contra los demás comuneros, en la  
21 proporción en que les corresponda. Cualquier  
22 duda o dificultad que surja entre las partes con  
23 motivo del presente Reglamento o de  
24 sus documentos complementarios o  
25 modificaciones, ya se refiere a su interpretación,  
26 cumplimiento, validez, terminación o  
27 cualquier otra causa relacionada con este  
28 contrato, así como cualquier diferencia que se  
29 produzca entre los propietarios en  
30 relación con el instrumento que se inscribe, o

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 entre alguno de los propietarios y el  
2 comité de administración o el Comité de  
3 Arquitectura o la Asamblea de Propietarios se  
4 resolverá amigablemente y de común acuerdo  
5 entre las partes involucradas, y en caso de  
6 no ser posible se resolverá mediante arbitraje,  
7 árbitro que será designado por el Juez de Letras  
8 de turno de la ciudad Puerto Varas. En contra  
9 de las resoluciones del arbitrador no  
10 procederá recurso alguno. El árbitro  
11 queda especialmente facultado para resolver  
12 todo asunto relacionado con su competencia  
13 y/o jurisdicción. DISPOSICIONES

14 TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO

15 TRANSITORIO: Queda designado como  
16 administrador transitorio don Marcelo  
17 Alejandro Teuber Carrillo. Quedan designados  
18 miembros del Comité de Arquitectura los señores  
19 Rodrigo Kemp Sánchez, Arquitecto; don  
20 Rodrigo Valdez Molina, Arquitecto; y doña  
21 Fabiola Gebauer Kuschel, empresaria.

22 Estas designaciones se mantendrán vigentes  
23 hasta la celebración de la Asamblea de  
24 Propietarios, Ordinaria o Extraordinaria, que  
25 proceda a designar a los nuevos miembros  
26 del comité de administración y del Comité de  
27 Arquitectura. ARTICULO SEGUNDO

28 TRANSITORIO: El Comité de Arquitectura  
29 Provisorio designado, dentro del plazo de ciento  
30 veinte días a contar de esta fecha, podrá



1 complementar o modificar las normas  
2 contenidas en el ANEXO. Este acuerdo se  
3 otorgará por escritura pública y deberá ser  
4 adoptado por la unanimidad de sus  
5 miembros. ARTICULO TERCERO  
6 TRANSITORIO: En atención a que al  
7 conjunto de parcelas agrícolas objeto del  
8 presente Reglamento, se le agregarán nuevas  
9 etapas, las que formarán parte del mismo, y en  
10 consecuencia deberán concurrir al pago de los  
11 gastos comunes en la proporción que  
12 corresponda, se entenderá, para todos los  
13 efectos legales; por el sólo hecho de la  
14 declaración de aceptación del presente  
15 Reglamento efectuada por cada adquirente de un  
16 inmueble que forme parte de este loteo en el  
17 respectivo contrato de compraventa, que dicho  
18 adquirente otorga un mandato especial e  
19 irrevocable a la sociedad INMOBILIARIA E  
20 INVERSIONES FGK SpA a fin de que  
21 actuando a nombre y en representación de  
22 todos los propietarios, proceda a contemplar el  
23 Reglamento de que da cuenta la escritura  
24 extractada y su Anexo, a fin de adaptarlo  
25 y adecuarlo a las características definitivas y  
26 finales del loteo agrícola objeto del mismo y  
27 fundamentalmente con el objeto de incorporar  
28 como parte integrante del loteo regido por el  
29 Reglamento los nuevos lotes o parcelas  
30 integrante de las nuevas etapas, debiendo

**REGISTRO DE HIPOTECAS  
FS.193 N° 108 AÑO 2019**



1 complementación efectuarse por escritura  
2 pública.- Demás estipulaciones en escritura  
3 extractada.- Contribuciones.- Rol N°241-279.-  
4 Requirió Héctor Martínez Briones, Rut  
5 N°12.548.777-7.- Doy fe.-

6  
7  
8  
9  
10

**CERTIFICO:** que la presente copia que  
consta de .....18..... fojas, es testimonio fiel  
de su original.- Puerto Varas, 16 enero 2019.-



15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16

**INUTILIZADO**  
**Artículo 404**  
**Código Orgánico de Tribunales**

