

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

21 Puerto Varas, diecisiete de julio del año dos mil
22 diecinueve.- Mediante escritura pública de
23 CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES Y
24 REGLAMENTO DE PROPIETARIOS
25 PARCELACIÓN CUMBRES DE FRUTILLAR -
26 FUNDO LOS TILOS, otorgada en la Primera Notaría
27 de Puerto Montt de Victor Hugo Quiñones Sobarzo,
28 de fecha 09 de julio de 2019, Repertorio N°2.247,
29 consta que: La sociedad ASESORÍAS E
30 INVERSIONES SAN PEDRO LIMITADA, RUT

Inscripción
N° 1288
CONSTITUCION DE
SERVIDUMBRES Y
REGLAMENTO DE
PROPIETARIOS
PARCELACION
CUMBRES DE
FRUTILLAR FUNDO
LOS TILOS
ASESORIAS E
INVERSIONES SAN
PEDRO LIMITADA
A
Repertorio N° 3.038

Bol. N°197.050
\$76.800.-

F.R. 14823

alg

1 N°76.568.410-2, representa por DANIEL HORACIO
2 IAKL PETIT BON, RUN N°6.594.576-2, chileno,
3 soltero, economista, ambos domiciliados en Sector
4 Los Altos, Lote B, sin número, de la Comuna de
5 Frutillar, expone que por el presente acto viene a
6 formular el Reglamento de Propietarios que regirá el
7 Loteo Privado o Parcelación denominado Cumbres
8 de Frutillar, de la comuna de Frutillar, el cual es del
9 siguiente tenor: PRIMERO: INMUEBLES.
10 ASESORIAS E INVERSIONES SAN PEDRO
11 LIMITADA, es dueña los siguientes inmuebles
12 rurales: (A) Inmueble rural denominado Los Tilos,
13 ubicado en el sector Playa Maqui, comuna de
14 Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los
15 Lagos. Este predio tiene una superficie aproximada
16 de setenta y nueve hectáreas; y conforme con sus
17 títulos, presenta los siguientes deslindes: al norte,
18 terrenos ocupados por el vendedor don Norberto
19 Kusch; al este, terrenos de Osvaldo Fritz Klocker,
20 antes Reinaldo Klocker; al sur, camino que conduce
21 a Frutillar a Línea Pantanosa; y al oeste, terrenos de
22 Arturo Winkler y César Ercilla, antes Alberto Winkler.
23 La inscripción de dominio de este predio rola a fojas
24 cuatrocientos sesenta y seis vuelta, número
25 seiscientos treinta y uno del Registro de Propiedad
26 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas
27 correspondiente al año dos mil diecinueve. El Rol de
28 Avalúo de este inmueble es el número doscientos
29 cuarenta y dos raya noventa y tres, de la comuna de
30 Frutillar. (B) Inmueble rural denominado Fundo El

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019

1 Tilo, ubicado en Línea Pantanosa, comuna de
2 Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los
3 Lagos, el cual está compuesto por dos lotes
4 signados como Lote a y Lote b, con una superficie
5 total aproximada de ciento cinco hectáreas.
6 Conforme con sus títulos, dicho predio tiene los
7 siguientes deslindes: El Lote a, cuenta con una
8 superficie aproximada de treinta y seis coma
9 ochenta hectáreas, deslinda al noreste, con Osvaldo
10 Fritz Klocker, separado por cerco; al sureste, Río
11 Burro Chico, que lo separa de Lote b de la misma
12 propiedad; al suroeste, Río Burro Chico que lo
13 separa de Jorge Langenbach y Marianne Von
14 Bischoffhausen, Marianne Von Bischoffhausen
15 separado por cerco en línea quebrada; y al noroeste,
16 Osvaldo Fritz Klocker, separado por cerco. Por su
17 parte, el Lote b, tiene una superficie aproximada de
18 sesenta y ocho coma veinte hectáreas, deslinda al
19 noreste, Osvaldo Fritz Klocker, separado por cerco
20 en línea quebrada; al sureste, acceso camino vecinal
21 y Osvaldo Fritz Klocker, separado por cerco; al
22 suroeste, Arturo Winkler Sch., César Ercilla,
23 separado por cerco, en línea quebrada, Alberto
24 Winkler Sch., separado por cerco, y Jorge
25 Langenbach, en línea quebrada separado por cerco;
26 y al noroeste, Río Burro Chico, que lo separa del
27 Lote a de la misma propiedad. La inscripción de
28 dominio de este predio rola a fojas cuatrocientos
29 sesenta y cinco vuelta, número seiscientos treinta
30 del Registro de Propiedad del Conservador de

1 Bienes Raíces de Puerto Varas correspondiente al
2 año dos mil diecinueve. El Rol de Avalúo de este
3 inmueble es el número doscientos cuarenta y dos
4 raya noventa y cuatro, de la Comuna de Frutillar.
5 PROYECTO DE PARCELACIÓN. En los predios
6 individualizados en la cláusula anterior, Asesorías E
7 Inversiones San Pedro Limitada se encuentra
8 desarrollando un loteo privado o parcelación
9 denominado Parcelación Cumbres de Frutillar, que
10 contempla la subdivisión de aproximadamente
11 trescientas cuarenta y siete parcelas, cuyas
12 dimensiones y características se especifican en los
13 Planos de Subdivisión y Minutas de Deslindes,
14 elaborados por el ingeniero agrónomo don Axel
15 Martínez Vergara, conforme con los siguientes
16 antecedentes: (A) Fundo Los Tilos. El Plano de
17 Subdivisión y Minuta de Deslindes, debidamente
18 autorizados por el Servicio Agrícola y Ganadero, se
19 encuentran archivados bajo el número mil ciento
20 tres del Registro de Propiedad del año dos mil
21 diecinueve, a cargo del Conservador de Bienes
22 Raíces de Puerto Varas. Conforme con dicho
23 Plano y Minuta, este predio se encuentra subdividido
24 en un total de ciento cincuenta y cinco lotes, de los
25 cuales, un total de ciento cincuenta y tres lotes son
26 vendibles; (B) Fundo El Tilo. El Plano de
27 Subdivisión y Minuta de Deslindes se encuentran
28 actualmente en trámite de aprobación ante el
29 Servicio Agrícola y Ganadero. Este predio conforma
30 la segunda etapa de la parcelación que se está

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 llevando a cabo en estos dos inmuebles rústicos.
2 **REGLAMENTO Y SERVIDUMBRES INMUEBLE**
3 **LOS TILOS.** Conforme con lo dicho, y con el objeto
4 de establecer un Reglamento de Propietarios a fin
5 de regular lo relativo al uso del suelo, así como el
6 uso y goce de recursos hídricos, eléctricos y otros; y
7 también las servidumbres que regirán entre las
8 distintas parcelas que conforman el Proyecto de
9 Parcelación Cumbres de Frutillar Predio Los Tilos,
10 en adelante indistintamente denominado "el Loteo o
11 la Parcelación", la empresa Asesorías E Inversiones
12 San Pedro Limitada, en su calidad de dueña del
13 inmueble individualizado como Inmueble rural
14 denominado Los Tilos en la cláusula primera de
15 este instrumento, viene a otorgar, establecer y
16 reglamentar las normas, limitaciones, obligaciones y
17 prohibiciones a que están sujetos los futuros
18 adquirentes y poseedores u ocupantes a cualquier
19 título de las parcelas o lotes respectivos, y a
20 establecer las servidumbres que se constituirán
21 sobre este predio, con el fin de propender a un
22 adecuado servicio, uso y goce de estos bienes
23 Raíces entre sus futuros propietarios fomentando
24 una expedita y agradable convivencia entre ellos y
25 de asegurar además la vialidad interna de la
26 Parcelación. **DOMINIO EXCLUSIVO DE CADA**
27 **PARCELA.** Cada propietario, también llamado
28 copropietario o comunero para efectos de este
29 Reglamento, será dueño exclusivo de la o las
30 parcelas que haya adquirido, quedando dicho

J. J. J.

1 dominio gravado con las servidumbres que se
2 regulan en las cláusulas siguientes.
3 SERVIDUMBRES. Con el objeto de propender a la
4 existencia de adecuadas relaciones entre los predios
5 o parcelas que conforman la Parcelación, se definen
6 a continuación las siguientes servidumbres
7 generales, perpetuas, permanentes, gratuitas e
8 irrevocables que se constituyen sobre cada parcela
9 que conforma el predio Los Tilos y en beneficio
10 reciproco de todas y cada una de las restantes
11 parcelas de dicho inmueble, de manera tal que cada
12 una de ellas tendrá a la vez la calidad de predio
13 sirviente y dominante en lo que corresponda, así
14 como también en beneficio de los de los demás
15 predios sirvientes y dominantes en lo que
16 corresponda, así como también en beneficio de los
17 predios que formen o puedan formar parte de la
18 Parcelación: (Uno) Servidumbre de alcantarillado de
19 aguas lluvias y de acueducto para la conducción de
20 aguas de riego; (Dos) Servidumbre para la
21 instalación de duetos de agua corriente y/o potable;
22 (Tres) Servidumbre de postación de alumbrado y de
23 conducción de energía eléctrica de alta o baja
24 tensión; (Cuatro) Servidumbre para la instalación de
25 cableado para telefonía, telecomunicaciones y
26 demás servicios sean públicos o privados; (Cinco)
27 Servidumbre para la instalación de otros servicios
28 que los adelantos técnicos, científicos industriales
29 hagan exigibles o recomendables en el futuro; (Seis)
30 Servidumbre de tránsito para la circulación y

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 tránsito del personal que sea necesario para la ejecución
2 de las labores de mantención y reparación de las
3 instalaciones que se relacionen con las demás
4 servidumbres; y (Siete) cualquier otro servicio que beneficie
5 a la Parcelación en su conjunto, sobre parte y/o la totalidad
6 de los predios que lo conforman, de manera tal que cada
7 una de las parcelas respecto de las otras parcelas,
8 recíproca y correlativamente, predio dominante y sirviente,
9 permitan que los servicios se puedan brindar a todas las
10 parcelas, sin que el propietario de una de ellas pueda
11 oponerse a la imposición y/o ejercicio de los derechos
12 que emanen de dichos gravámenes prediales. Estos
13 gravámenes se registrarán, en lo que a los derechos y
14 obligaciones refiere, por las disposiciones de este
15 instrumento y supletoriamente por las disposiciones del
16 Código Civil y demás leyes especiales que sean
17 aplicables. SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO VEHICULAR,
18 PEATONAL Y DE CALLES Y CAMINOS. Sin perjuicio de
19 las servidumbres constituidas con anterioridad en los
20 títulos de dominio del predio, se constituye entre todas las
21 parcelas el servicio consistente en una servidumbre de
22 tránsito perpetua y gratuita, de manera que todas las
23 parcelas se beneficien entre sí, con el objeto de tener
24 acceso al camino público y a todos los caminos de la
25 Parcelación. Esta servidumbre será ejercitada sobre todas
26 las avenidas y caminos que aparecen individualizados
27 como tales, con sus respectivas dimensiones, en el Plano
28 individualizado en la cláusula segunda de este instrumento.
29 Quedan gravados con estas servidumbres todas y cada
30 una de las parcelas que conforman el Loteo del predio

1 Los Tilos. En el ejercicio de estas servidumbres,
2 todas las parcelas afectas a ellas tendrán,
3 recíprocamente, la calidad de predios dominantes y
4 sirvientes, de manera tal que tanto los dueños de
5 todas y cada una de las parcelas, así como sus
6 familias, dependientes o empleados, sus vehículos,
7 así como los de sus visitas, podrán transitar por
8 todos los caminos y avenidas, libremente y sin
9 ninguna limitación. Estas servidumbres son las que
10 seguidamente se explicitan: (A) Se establece un
11 servicio consistente en una servidumbre de
12 tránsito el camino que atraviesa el Fundo Los Tilos
13 a todo lo largo de su deslinde oeste y que termina en
14 el camino público que conduce a Frutillar a Línea
15 Pantanosa, aparece individualizado en el plano de
16 subdivisión como "Lote Camino Uno", con una
17 superficie de diecisiete mil ochocientos metros
18 cuadrados, y los siguientes deslindes particulares: Al
19 NORTE: Con Asesorías e Inversiones San Pedro
20 limitada, Lote uno, Lote dos y Lote tres; Al ESTE:
21 Con servidumbre de tránsito que lo separa de Lote
22 ciento cuarenta y nueve, Lote ciento cuarenta y
23 tres, Lote ciento treinta y siete, Lote ciento treinta y
24 uno, Lote ciento veinticuatro, Lote ciento diecinueve,
25 Lote ciento trece, Lote ciento siete, Lote ciento uno,
26 Lote noventa y cinco, Lote ochenta y nueve, Lote
27 ochenta y tres, Lote setenta y siete, Lote setenta y
28 uno, Lote sesenta y cinco, Lote cincuenta y nueve,
29 Lote cincuenta y tres, Lote cuarenta y siete, Lote
30 cuarenta y uno, Lote treinta y cinco, Lote

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 veintinueve, Lote veintitrés, Lote diecisiete, Lote
2 once, Lote cinco y Lote uno; Al SUR: Con Camino
3 Público; y al OESTE: Con Daniel Horacio Iaki
4 Petit-Bon. (B) Se establecen servicios consistentes
5 en servidumbres de tránsito sobre una franja de
6 terreno de seis metros de ancho, a todo lo largo del
7 deslinde oeste de los siguientes lotes o parcelas,
8 que los separan del Lote Camino Uno, servidumbre
9 de tránsito de por medio: Lotes número uno, tres,
10 cinco, once, diecisiete, veintitrés, veintinueve,
11 treinta y cinco, cuarenta y uno, cuarenta y siete,
12 cincuenta y tres, cincuenta y nueve, sesenta y
13 cinco, setenta y uno, setenta y siete, ochenta y tres,
14 ochenta y nueve, noventa y cinco, ciento uno,
15 ciento siete, ciento trece, ciento diecinueve, ciento
16 veinticuatro, ciento treinta y uno, ciento treinta y
17 siete, ciento cuarenta y tres y ciento cuarenta y
18 nueve. (C) Se establece servicio consistente en
19 servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno
20 de cinco metros de ancho, en el deslinde oeste de
21 los siguientes lotes o parcelas: Lote veintiocho,
22 que lo separa del Lote veintisiete, servidumbre de
23 por medio; Lote treinta y cuatro, que lo separa del
24 Lote treinta y tres, servidumbre de por medio; Lote
25 cuarenta, que lo separa del Lote treinta y nueve,
26 servidumbre de por medio; Lote cuarenta y seis,
27 que lo separa del Lote cuarenta y cinco, servidumbre
28 de por medio; Lote cincuenta y dos, que lo separa
29 del Lote cincuenta y uno, servidumbre de por
30 medio; Lote sesenta y cuatro, que lo separa del

1 Lote sesenta y tres, servidumbre de por medio;
2 Lote setenta, que lo separa del Lote sesenta y
3 setenta y seis, que lo separa del Lote setenta y
4 cinco, servidumbre de por medio; Lote ochenta y
5 dos, que lo separa del Lote ochenta y uno,
6 servidumbre de por medio; Lote ciento seis, que lo
7 separa del Lote ciento cinco, servidumbre de por
8 medio; Lote ciento doce, que lo separa del Lote
9 ciento once, servidumbre de por medio; Lote
10 ciento dieciocho, que lo separa del Lote ciento
11 diecisiete, servidumbre de por medio; Lote ciento
12 veintinueve, que lo separa del Lote ciento
13 veintiocho, servidumbre de por medio; Lote número
14 ciento treinta, que lo separa del Lote ciento
15 veintisiete, servidumbre de tránsito de por medio;
16 Lote ciento treinta y seis, que lo separa del Lote
17 ciento treinta y cinco, servidumbre de por medio;
18 Lote ciento cuarenta y dos, que lo separa del Lote
19 ciento cuarenta y uno, servidumbre de por medio;
20 Lote ciento cuarenta y ocho, que lo separa del Lote
21 ciento cuarenta y siete, servidumbre de por medio; y
22 Lote ciento cincuenta y cuatro, que lo separa del
23 Lote ciento cincuenta y tres, servidumbre de por
24 medio. (D) Se establecen servicios consistentes en
25 servidumbres de tránsito sobre una franja de terreno
26 de cinco metros de ancho, a todo lo largo del
27 deslinde sur de los siguientes lotes o parcelas:
28 Lotes tres y cuatro, que los separa del camino
29 público, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
30 diez, que lo separa del lote cuatro y camino público,

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019

1 servidumbre de tránsito de por medio; Lote once,
2 que lo separa del lote cinco, servidumbre de tránsito
3 de por medio; Lote doce, que lo separa de los lotes
4 seis y siete, servidumbre de tránsito de por medio;
5 Lote trece, que lo separa de los lotes siete y ocho,
6 servidumbre de tránsito de por medio; Lote catorce,
7 que lo separa con los lotes ocho y nueve,
8 servidumbre de tránsito de por medio; Lote quince,
9 que lo separa de los lotes nueve y diez, servidumbre
10 de tránsito de por medio; Lote dieciséis, que lo
11 separa del lote diez, en parte servidumbre de
12 tránsito de por medio; Lote veintitrés, que lo
13 separa del lote diecisiete, servidumbre de
14 tránsito de por medio; Lote veinticuatro, que lo
15 separa del lote dieciocho, servidumbre de
16 tránsito de por medio; lote veinticinco, que lo
17 separa del lote diecinueve, servidumbre de
18 tránsito de por medio; Lote veintiséis, que lo
19 separa del lote veinte, servidumbre de tránsito de
20 por medio; Lote veintisiete, que lo separa del lote
21 veintiuno, servidumbre de tránsito de por medio;
22 Lote veintiocho, que lo separa del lote veintidós, en
23 parte con servidumbre de tránsito de por medio; Lote
24 treinta y cinco, que lo separa del lote veintinueve,
25 servidumbre de tránsito de por medio; Lote treinta y
26 seis, que lo separa del lote treinta, servidumbre de
27 tránsito de por medio; Lote treinta y siete, que lo
28 separa del lote treinta y uno, servidumbre de tránsito
29 de por medio; Lote treinta y ocho, que lo separa del
30 lote treinta y dos, servidumbre de tránsito de por

1 medio; Lote treinta y nueve, que lo separa del lote
2 treinta y tres, servidumbre de tránsito de por
3 medio; Lote cuarenta, que lo separa del lote
4 treinta y cuatro, en parte servidumbre de tránsito
5 de por medio; Lote cuarenta y siete, que lo separa
6 del lote cuarenta y uno, servidumbre de tránsito de
7 por medio; Lote cuarenta y ocho, que lo separa del
8 lote cuarenta y dos, servidumbre de tránsito de por
9 medio; Lote cuarenta y nueve, que lo separa del lote
10 cuarenta y tres, servidumbre de tránsito de por
11 medio; Lote cincuenta, que lo separa del lote
12 cuarenta y cuatro, servidumbre de tránsito de por
13 medio; Lote cincuenta y uno, que lo separa del lote
14 cuarenta y cinco, servidumbre de tránsito de por
15 medio; Lote cincuenta y dos, que lo separa del lote
16 cuarenta y seis, en parte servidumbre de tránsito
17 de por medio; Lote cincuenta y nueve, que lo
18 separa del lote cincuenta y tres, servidumbre de
19 tránsito de por medio; Lote sesenta, que lo separa
20 del lote cincuenta y cuatro, servidumbre de tránsito
21 de por medio; Lote sesenta y uno, que lo separa del
22 lote cincuenta y cinco, servidumbre de tránsito de
23 por medio; Lote sesenta y dos, que lo separa del lote
24 cincuenta y seis, servidumbre de tránsito de por
25 medio; Lote sesenta y tres, que lo separa del lote
26 cincuenta y siete, servidumbre de tránsito de por
27 medio; Lote sesenta y cuatro, que lo separa del
28 lote cincuenta y ocho, en parte servidumbre de
29 tránsito de por medio; Lote setenta y uno, que lo
30 separa del lote sesenta y cinco, servidumbre de

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 tránsito de por medio; Lote setenta y dos, que lo
2 separa del lote sesenta y seis, servidumbre de
3 tránsito de por medio; Lote setenta y tres, que lo
4 separa del lote sesenta y siete, servidumbre de
5 tránsito de por medio; Lote setenta y cuatro, que lo
6 separa del lote sesenta y ocho, servidumbre de
7 tránsito de por medio; Lote setenta y cinco, que lo
8 separa del lote sesenta y nueve, servidumbre de
9 tránsito de por medio; Lote setenta y seis, que lo
10 separa del lote setenta, en parte servidumbre de
11 tránsito de por medio; Lote ochenta y tres, que lo
12 separa del lote setenta y siete, servidumbre de
13 tránsito de por medio; Lote ochenta y cuatro, que lo
14 separa del lote setenta y ocho, servidumbre de
15 tránsito de por medio; Lote ochenta y cinco,
16 que lo separa del lote setenta y nueve,
17 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
18 ochenta y seis, que lo separa del lote ochenta,
19 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ochenta
20 y siete, que lo separa del lote ochenta y uno,
21 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ochenta
22 y ocho, que lo separa del lote ochenta y dos, en
23 parte servidumbre de tránsito de por medio; Lote
24 noventa y cinco, que lo separa del lote ochenta y
25 nueve, servidumbre de tránsito de por medio; lote
26 noventa y seis, que lo separa del lote noventa,
27 servidumbre de tránsito de por medio; Lote noventa
28 y siete, que lo separa del lote noventa y uno,
29 servidumbre de tránsito de por medio; Lote noventa
30 y ocho, que lo separa del lote noventa y dos,

1 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
2 noventa y nueve, que lo separa del lote noventa y
3 tres, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
4 cien, que lo separa del lote noventa y cuatro, en
5 parte servidumbre de tránsito de por medio; Lote
6 ciento siete, que lo separa del lote ciento uno,
7 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
8 ocho, que lo separa del lote ciento dos, servidumbre
9 de tránsito de por medio; Lote ciento nueve, que lo
10 separa del lote ciento tres, servidumbre de tránsito
11 de por medio; Lote ciento diez, que lo separa del
12 lote ciento cuatro, servidumbre de tránsito de por
13 medio; Lote ciento once, que lo separa del lote
14 ciento cinco, servidumbre de tránsito de por medio;
15 Lote ciento doce, que lo separa del lote ciento
16 seis, en parte servidumbre de tránsito de por medio;
17 Lote ciento diecinueve, que lo separa del lote ciento
18 trece, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
19 ciento veinte, que lo separa de los lotes ciento trece
20 y ciento catorce, servidumbre de tránsito de por
21 medio; Lote ciento veintiuno, que lo separa de los
22 lotes ciento catorce y ciento quince, servidumbre
23 de tránsito de por medio; Lote ciento veintidós,
24 que lo separa de los lotes ciento quince y ciento
25 dieciséis, servidumbre de tránsito de por medio;
26 Lote ciento veintitrés, que lo separa de los lotes
27 ciento dieciséis, ciento diecisiete y ciento
28 dieciocho, servidumbre de tránsito de por medio;
29 Lote ciento veintisiete, que lo separa del Lote ciento
30 veintiocho, servidumbre de por medio; Lote ciento

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019

1 treinta, que lo separa del Lote ciento veintinueve,
2 servidumbre de por medio; Lote ciento treinta y uno,
3 que lo separa del lote ciento veinticuatro,
4 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
5 treinta y dos, que lo separa de los lotes ciento
6 veinticuatro y ciento veinticinco, servidumbre de
7 tránsito de por medio; Lote ciento treinta y tres, que
8 lo separa de los lotes ciento veinticinco y ciento
9 veintiséis, servidumbre de tránsito de por medio;
10 Lote ciento treinta y cuatro, que lo separa de los
11 lotes ciento veintiséis y ciento veintisiete,
12 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
13 treinta y cinco, que lo separa de los lotes ciento
14 veintisiete y ciento treinta, servidumbre de tránsito
15 de por medio; Lote ciento treinta y siete, que lo
16 separa del lote ciento treinta y uno, servidumbre de
17 tránsito de por medio; Lote ciento treinta y ocho, que
18 lo separa del lote ciento treinta y dos, servidumbre
19 de tránsito de por medio; Lote ciento treinta y nueve,
20 que lo separa del lote ciento treinta y tres,
21 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
22 cuarenta, que lo separa del lote ciento treinta y
23 cuatro, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
24 ciento cuarenta y uno, que lo separa del lote ciento
25 treinta y cinco, servidumbre de tránsito de por medio;
26 Lote ciento cuarenta y dos, que lo separa del lote
27 ciento treinta y seis, en parte servidumbre de tránsito
28 de por medio; Lote ciento cuarenta y nueve, que lo
29 separa del lote ciento cuarenta y tres, servidumbre
30 de tránsito de por medio; Lote ciento cincuenta, que

1 lo separa del lote ciento cuarenta y cuatro,
2 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
3 cincuenta y uno, que lo separa del lote ciento
4 cuarenta y cinco, servidumbre de tránsito de por
5 medio; Lote ciento cincuenta y dos, que lo separa
6 del lote ciento cuarenta y seis, servidumbre de
7 tránsito de por medio; Lote ciento cincuenta y tres,
8 que lo separa del lote ciento cuarenta y siete,
9 servidumbre de tránsito de por medio; y por último,
10 Lote ciento cincuenta y cuatro, que lo separa del lote
11 ciento cuarenta y ocho, en parte servidumbre de
12 tránsito de por medio; (E) Se establecen servicios
13 consistentes en servidumbres de tránsito sobre una
14 franja de terreno de cinco metros de ancho, a todo lo
15 largo del deslinde norte de los siguientes lotes o
16 parcelas: Lote seis, que lo separa del lote doce,
17 servidumbre de tránsito de por medio; Lote siete,
18 que lo separa de los lotes doce y trece, servidumbre
19 de tránsito de por medio; Lote ocho, que lo separa
20 de los lotes trece y catorce, servidumbre de tránsito
21 de por medio; Lote nueve, que lo separa de los lotes
22 catorce y quince, servidumbre de tránsito de por
23 medio; Lote diez, que lo separa los lotes quince y
24 dieciséis, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
25 diecisiete que lo separa del lote veintitrés,
26 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
27 dieciocho, que lo separa del lote veinticuatro,
28 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
29 diecinueve, que lo separa del lote veinticinco,
30 servidumbre de tránsito de por medio; Lote veinte,

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 veinticinco, servidumbre de tránsito de por medio;
2 Lote veinte, que lo separa del lote veintiséis,
3 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
4 veintiuno, que lo separa del lote veintisiete,
5 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
6 veintidós, que lo separa del lote veintiocho, en
7 parte servidumbre de tránsito de por medio; Lote
8 veintinueve, que lo separa del lote treinta y
9 cinco, servidumbre de tránsito de por medio;
10 Lote treinta, que lo separa del lote treinta y
11 seis, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
12 treinta y uno, que lo separa del lote treinta y siete,
13 servidumbre de tránsito de por medio; Lote treinta
14 y dos, que lo separa del lote treinta y ocho,
15 servidumbre de tránsito de por medio; Lote treinta
16 y tres, que lo separa del lote treinta y nueve,
17 servidumbre de tránsito de por medio; Lote treinta
18 y cuatro, que lo separa del lote cuarenta, en parte
19 servidumbre de tránsito de por medio; Lote cuarenta
20 y uno, que lo separa del lote cuarenta y siete,
21 servidumbre de tránsito de por medio; Lote cuarenta
22 y dos, que lo separa del lote cuarenta y ocho,
23 servidumbre de tránsito de por medio; Lote cuarenta
24 y tres, que lo separa del lote cuarenta y nueve,
25 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
26 cuarenta y cuatro, que lo separa del lote
27 cincuenta, servidumbre de tránsito de por medio;
28 Lote cuarenta y cinco, que lo separa del lote
29 cincuenta y uno, servidumbre de tránsito de por
30 medio; Lote cuarenta y seis, que lo separa del

J. J. J.

1 lote cincuenta y dos, en parte servidumbre de
2 tránsito de por medio; Lote cincuenta y tres, que lo
3 separa del lote cincuenta y nueve, servidumbre de
4 tránsito de por medio; Lote cincuenta y cuatro, que
5 lo separa del lote sesenta, servidumbre de tránsito
6 de por medio; Lote cincuenta y cinco, que lo separa
7 del lote sesenta y uno, servidumbre de tránsito de
8 por medio; Lote cincuenta y seis, que lo separa del
9 lote sesenta y dos, servidumbre de tránsito de por
10 medio; Lote cincuenta y siete, que lo separa del
11 lote sesenta y tres, servidumbre de tránsito de por
12 medio; Lote cincuenta y ocho que lo separa del lote
13 sesenta y cuatro, en parte servidumbre de tránsito
14 de por medio; Lote sesenta y cinco, que lo separa
15 del lote setenta y uno, servidumbre de tránsito de
16 por medio; Lote sesenta y seis, que lo separa del
17 lote setenta y dos, servidumbre de tránsito de por
18 medio; Lote sesenta y siete, que lo separa del lote
19 setenta y tres, servidumbre de tránsito de por
20 medio; Lote sesenta y ocho, que lo separa del lote
21 setenta y cuatro, servidumbre de tránsito de por
22 medio; Lote sesenta y nueve, que lo separa del
23 lote setenta y cinco, servidumbre de tránsito de
24 por medio; Lote setenta, que lo separa del lote
25 setenta y seis, en parte servidumbre de tránsito de
26 por medio; Lote setenta y siete, que lo separa del
27 lote ochenta y tres, servidumbre de tránsito de por
28 medio; Lote setenta y ocho, que lo separa del lote
29 ochenta y cuatro, servidumbre de tránsito de por
30 medio; Lote setenta y nueve, que lo separa del lote

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 ochenta y cinco, servidumbre de tránsito de por
2 medio; Lote ochenta, que lo separa del lote ochenta
3 y seis, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
4 ochenta y uno, que lo separa del lote ochenta y
5 siete, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
6 ochenta y dos, que lo separa del lote ochenta y
7 ocho, en parte servidumbre de tránsito de por medio;
8 Lote ochenta y nueve, que lo separa del lote
9 noventa y cinco, servidumbre de tránsito de por
10 medio; Lote noventa, que lo separa del lote noventa
11 y seis, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
12 noventa y uno, que lo separa del lote noventa y
13 siete, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
14 noventa y dos, que lo separa del lote noventa y
15 ocho, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
16 noventa y tres, que lo separa del lote noventa y
17 nueve, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
18 noventa y cuatro, que lo separa del lote cien, en
19 parte servidumbre de tránsito de por medio; Lote
20 ciento uno, que lo separa del lote ciento siete,
21 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
22 dos, que lo separa del lote ciento ocho, servidumbre
23 de tránsito de por medio; Lote ciento tres, que lo
24 separa del lote ciento nueve, servidumbre de
25 tránsito de por medio; Lote ciento cuatro, que lo
26 separa del lote ciento diez, servidumbre de tránsito
27 de por medio; Lote ciento cinco, que lo separa del
28 lote ciento once, servidumbre de tránsito de por
29 medio; Lote ciento seis, que lo separa del lote
30 ciento doce, en parte servidumbre de tránsito de

1 por medio; Lote ciento trece, que lo separa de los
2 lotes ciento diecinueve y ciento veinte, servidumbre
3 de tránsito de por medio Lote ciento catorce, que lo
4 separa de los lotes ciento veinte y ciento veintiuno,
5 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
6 quince, que lo separa de los lotes ciento veintiuno y
7 ciento veintidós, servidumbre de tránsito de por
8 medio; Lote ciento dieciséis, que lo separa de los
9 lotes ciento veintidós y ciento veintitrés,
10 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
11 diecisiete, que lo separa del lote ciento veintitrés,
12 servidumbre de tránsito de por medio; Lote
13 ciento dieciocho, que lo separa del lote ciento
14 veintitrés, en parte servidumbre de tránsito de por
15 medio; Lote ciento veinticuatro, que lo separa de
16 los lotes ciento treinta y uno y ciento treinta y
17 dos, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
18 ciento veinticinco, que lo separa de los lotes
19 ciento treinta y dos y ciento treinta y tres,
20 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
21 veintiséis, que lo separa de los lotes ciento treinta y
22 tres y ciento treinta y cuatro, servidumbre de tránsito
23 de por medio; Lote ciento veintisiete, que lo separa
24 de los lotes ciento treinta y cuatro y ciento treinta y
25 cinco, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
26 ciento veintiocho, que lo separa del Lote ciento
27 veintisiete, servidumbre de por medio; Lote ciento
28 veintinueve, que lo separa del Lote ciento treinta,
29 servidumbre de por medio; Lote ciento treinta, que
30 lo separa de los lotes ciento treinta y cinco y ciento

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 lo separa de los lotes ciento treinta y cinco y ciento
2 treinta y seis, servidumbre de tránsito de por medio;
3 Lote ciento treinta y uno, que lo separa del lote
4 ciento treinta y siete, servidumbre de tránsito de por
5 medio; Lote ciento treinta y dos, que lo separa del
6 lote ciento treinta y ocho, servidumbre de tránsito
7 de por medio; Lote ciento treinta y tres, que lo
8 separa del lote ciento treinta y nueve, servidumbre
9 de tránsito de por medio; Lote ciento treinta y
10 cuatro, que lo separa del lote ciento cuarenta,
11 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
12 treinta y cinco, que lo separa del lote ciento cuarenta
13 y uno, servidumbre de tránsito de por medio; Lote
14 ciento treinta y seis, que lo separa del lote ciento
15 cuarenta y dos, en parte servidumbre de tránsito de
16 por medio; Lote ciento cuarenta y tres, que lo
17 separa del lote ciento cuarenta y nueve,
18 servidumbre de tránsito de por medio; Lote ciento
19 cuarenta y cuatro, que lo separa del lote ciento
20 cincuenta, servidumbre de tránsito de por medio;
21 Lote ciento cuarenta y cinco, que lo separa del lote
22 ciento cincuenta y uno, servidumbre de tránsito de
23 por medio; Lote ciento cuarenta y seis, que lo separa
24 del lote ciento cincuenta y dos, servidumbre de
25 tránsito de por medio; Lote ciento cuarenta y siete,
26 que lo separa del lote ciento cincuenta y tres,
27 servidumbre de tránsito de por medio; y por último,
28 Lote ciento cuarenta y ocho, que lo separa del lote
29 ciento cincuenta y cuatro, en parte servidumbre de
30 tránsito de por medio; (F) Se establecen servicios

Jack
①

1 consistentes en servidumbres de tránsito sobre una
2 franja de terreno de cinco metros de ancho, a todo
3 lo largo del deslinde este de los siguientes lotes o
4 parcelas: Lote treinta y nueve, que lo separa del Lote
5 cuarenta, servidumbre de por medio; Lote cuarenta y
6 cinco, que lo separa del Lote cuarenta y seis,
7 servidumbre de por medio; Lote cincuenta y uno,
8 que lo separa del Lote cincuenta y dos, servidumbre
9 de por medio; Lote cincuenta y siete, que lo separa
10 del Lote cincuenta y ocho, servidumbre de por
11 medio; Lote sesenta y tres, que lo separa del Lote
12 sesenta y cuatro, servidumbre de por medio; Lote
13 sesenta y nueve, que lo separa del Lote setenta,
14 servidumbre de por medio; Lote setenta y cinco,
15 que lo separa del Lote setenta y seis,
16 servidumbre de por medio; Lote ochenta y uno, que
17 lo separa del Lote ochenta y dos, servidumbre de
18 por medio; Lote ochenta y siete, que lo separa del
19 Lote ochenta y ocho, servidumbre de por medio;
20 Lote noventa y tres, que lo separa del Lote noventa y
21 cuatro, servidumbre de por medio; Lote noventa y
22 nueve, que lo separa del Lote cien, servidumbre de
23 por medio; Lote ciento cinco, que lo separa del Lote
24 ciento seis, servidumbre de por medio; Lote ciento
25 once, que lo separa del Lote ciento doce,
26 servidumbre de por medio; Lote ciento diecisiete,
27 que lo separa del Lote ciento dieciocho, servidumbre
28 de por medio; Lote ciento veintisiete, que lo separa
29 del lote ciento treinta, servidumbre de tránsito de por
30 medio; Lote veintiocho, que lo separa del Lote ciento



1 veintinueve, servidumbre de por medio; Lote ciento
2 treinta y cinco, que lo separa del Lote ciento treinta y
3 seis, servidumbre de por medio; Lote ciento cuarenta
4 y uno, que lo separa del Lote ciento cuarenta y dos,
5 servidumbre de por medio; Lote ciento cuarenta y
6 siete, que lo separa del Lote ciento cuarenta y ocho,
7 servidumbre de por medio; y Lote ciento cincuenta y
8 tres, que lo separa del Lote ciento cincuenta y
9 cuatro, servidumbre de por medio. Con el objeto de
10 mantener dichos caminos en buen estado de uso y
11 mantención, cada propietario de las parcelas del
12 Loteo estará obligado a concurrir al financiamiento
13 de los gastos de mantención de los mismos, en
14 partes iguales, en la proporción que corresponde a
15 cada parcela que posean. SERVIDUMBRES DE
16 DEMARCACIÓN, CERRAMIENTO Y MEDIANERÍA.
17 Las parcelas que integran el Loteo del predio
18 denominado Los Tilos están debidamente
19 delimitadas en el Plano individualizado en la cláusula
20 segunda de este instrumento y la minuta de sus
21 deslindes. Cada propietario estará obligado a cerrar
22 su parcela, sea que lo haga en terreno propio o en
23 medianería con el dueño de la parcela colindante,
24 constituyéndose en éste último caso la
25 servidumbre respectiva. El cerramiento de cada
26 parcela deberá respetar la franja destinada a
27 servidumbre de tránsito señalada en sus deslindes,
28 en el Plano y en esta escritura. En lo que refiere a la
29 demarcación y cerramiento, regirán las
30 disposiciones del Código Civil y las demás



1 normas que resulten aplicables. El uso, goce y
2 servicio de las servidumbres de demarcación y
3 cerramiento estarán sujetas, además, a las
4 siguientes condiciones y limitaciones: (a) La
5 demarcación de las parcelas, en la parte que
6 colindan con las avenidas o los caminos de la
7 Parcelación, esto es, con la franja de la servidumbre
8 de tránsito, deberá quedar situado dentro de los
9 lindes de cada parcela, excluyendo la franja de
10 servidumbre, respetando de esa manera las
11 dimensiones de dichas avenidas o calles, tal y como
12 aparece en el Plano de la Parcelación; (b) Los
13 cerramientos o cercas divisorias de las parcelas
14 entre sí o con las avenidas y caminos de la
15 Parcelación, deberán ser instalados y/o construidos
16 bajo formas y condiciones que resulten amigables
17 con el entorno natural de la Parcelación, pudiendo
18 éstos ser cercos vivos combinados con elementos
19 ligeros y/o materiales nobles, tales como estacas
20 y/o travesaños de madera, piedra y/o varillas
21 metálicas combinadas con arbustos. Su altura no
22 podrá ser superior a dos metros de altura. Se
23 exceptúan de esta limitación los lugares de
24 acceso a la Parcelación, los que podrán contar
25 con rejas, portones u otros elementos; (c) No se
26 permitirán cercos hechos o dotados con materiales
27 tales como láminas de acero preformado o liso,
28 mallas tipo rashel o alambres, cercos de zinc, cierres
29 de cemento premoldeado tipo bulldog u otros
30 similares. Igualmente, tratándose de construcciones

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 anexas tales como leñeras, bodegas, cobertizos,
2 garajes y otras construcciones menores, se prohíbe
3 la utilización de fierro galvanizado, latón liso o
4 acanalado o zinc en sus revestimientos exteriores,
5 excepto en techumbres. Toda construcción anexa
6 será de preferencia continuadora o parte del diseño
7 original de la vivienda principal; y de no ser así, cada
8 construcción nueva que se anexe, debe guardar
9 armonía estética con el diseño original de la vivienda
10 principal. Tampoco estará permitido levantar cercos
11 o cierras interiores que impidan o afecten la vista
12 panorámica del sector a las restantes parcelas o
13 que no guarden armonía con el entorno de la
14 Parcelación, (d) Queda prohibido el uso de
15 panderetas, cierres tipo bulldog, paneles de concreto
16 prefabricados, enjaretados y/o de cualquier otro
17 material de baja calidad en cuanto a su
18 terminación y durabilidad. Todas las parcelas
19 quedarán gravadas entre sí en calidad de predios
20 sirvientes y dominantes respectivamente y respecto
21 de los demás lotes del conjunto en calidad de
22 predios sirvientes, con una servidumbre negativa y
23 continua en cuya virtud: (a) No es posible adosar
24 construcciones de un predio a los cercos
25 medianeros. Todas las parcelas quedarán gravadas
26 entre sí en calidad de predios sirvientes y
27 dominantes respectivamente y respecto de los
28 demás lotes del conjunto en calidad de predios
29 sirvientes, con una servidumbre negativa y continua
30 en cuya virtud, las construcciones deberán

Benjamín



1 levantarse a una distancia mínima de seis metros
2 contados desde la línea de deslinde medianero y a
3 una distancia no inferior a los ocho metros del
4 deslinde con los caminos o avenidas de la
5 Parcelación. CAMINOS DEL LOTEADOR. De
6 acuerdo al Plano de Subdivisión del predio, en la
7 Parcelación existen diversos caminos interiores, los
8 cuales, junto con sus puentes y demás mejoras
9 construidas sobre él son de propiedad de Asesorías
10 E Inversiones San Pedro Limitada. Con el objeto de
11 propender a la existencia de un adecuado servicio,
12 uso y goce de los predios o parcelas que
13 conforman la Parcelación Cumbres de Frutillar, la
14 sociedad Asesorías E Inversiones San Pedro
15 Limitada constituye y acepta en beneficio de todas
16 y cada una de las parcelas, servidumbre perpetuas,
17 permanentes gratuitas e irrevocables de tránsito
18 vehicular y peatonal, de forma tal de asegurar el libre
19 tránsito al interior del Loteo y el uso común de
20 sus caminos interiores por todos sus habitantes.
21 OBLIGATORIEDAD DE LAS SERVIDUMBRES.
22 Toda persona que adquiera, a cualquier título, una o
23 más parcelas gravadas con estas servidumbres,
24 queda perpetuamente obligada a respetar
25 íntegramente y en todas sus partes las normas
26 y reglamentaciones contenidas en el presente
27 instrumento. En caso de no hacerlo, quedará
28 impedido de ejercer los derechos que, como
29 propietario del predio dominante, le corresponderían
30 en virtud de tales gravámenes. La Junta de

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**



1 Administración que se establece en el Reglamento
2 que se establece más adelante, queda facultada
3 para suspender e impedir el ejercicio de estas
4 servidumbres, hasta que cese la infracción.

5 DÉCIMO: COSTOS ASOCIADOS A LAS

6 SERVIDUMBRES. Todas las obras de mantención,

7 reparación y conservación de sea necesarias para el

8 ejercicio de las servidumbres constituidas en este

9 instrumento, serán de cargo y costo exclusivo de

10 cada propietario. Aquellas que, de una u otra forma,

11 afecten el uso y ejercicio de los demás propietarios,

12 deberán ser realizadas por el propietario respectivo,

13 a su propio costo. Para estos efectos, la Junta de

14 Administración podrá notificarlo, requiriéndolo al

15 efecto. El propietario deberá ejecutar los trabajos

16 dentro del plazo de treinta días hábiles contados

17 desde la fecha de la notificación. En caso que el

18 propietario no ejecute dichos trabajos, la Junta de

19 Administración queda facultada para ejecutarlos por

20 cuenta y costo del propietario renuente,

21 entendiéndose ésta cláusula como completa y

22 suficiente autorización. DÉCIMO PRIMERO:

23 DERECHOS DE AGUA. Cada Parcela ha sido

24 vendida con sus respectivos derechos de agua. La

25 empresa loteadora es dueña de derechos de

26 aprovechamiento de aguas con un máximo de ocho

27 litros por segundo, con un volumen total anual de

28 doscientos cincuenta y dos mil doscientos ochenta y

29 ocho metros cúbicos, sobre las aguas subterráneas

30 del pozo, en cada uno de los predios subdivididos.

Junca



1 Cada propietario tendrá derecho a dichas aguas, en
2 la proporción que corresponda a cada parcela que
3 posea. En la misma proporción, cada propietario
4 deberá concurrir al pago de los costos de
5 mantenimiento, insumos y electricidad de los
6 pozos de agua ubicados en la Parcelación. La
7 captación del agua de la Parcelación se encuentra
8 ubicada en el Lote número ochenta y tres. DÉCIMO
9 SEGUNDO: PARCELAS DESOCUPADAS. La
10 circunstancia que una parcela permanezca
11 deshabitada, desocupada, carente de
12 construcciones, o cuyo propietario no haga uso de
13 uno o más servicios o bienes comunes por cualquier
14 espacio de tiempo, no exime a su propietario de la
15 obligación de concurrir al pago oportuno de las
16 cuotas y/o gastos que origine el ejercicio o
17 ejecución de las servidumbres que se constituyen y
18 regulan en este instrumento. DÉCIMO TERCERO:
19 REGLAMENTO DE PROPIETARIOS DE LA
20 PARCELACIÓN. Por el presente instrumento, la
21 sociedad Asesorías E Inversiones San Pedro
22 Limitada viene a otorgar el Reglamento de
23 Propietarios de la Parcelación Cumbres de Frutillar -
24 Los Tilos, instrumento que beneficiará y obligará a
25 toda persona que adquiera alguna parcela de dicha
26 Parcelación en el predio denominado Los Tilos, sus
27 sucesores en el dominio, y/o toda persona a quien
28 sean concedidos su uso y goce, y/o que la ocupe a
29 cualquier título, todo ello de acuerdo con las
30 siguientes disposiciones: Artículo Primero:

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 Disposiciones Generales. Este reglamento regulará
2 las relaciones de orden interno, así como los
3 derechos y obligaciones de los propietarios de las
4 parcelas y los copropietarios de los bienes comunes
5 e instalaciones de la Parcelación sobre el inmueble
6 Los Tilos. Las normas de este Reglamento de
7 Propietarios, en adelante indistintamente
8 denominado "Reglamento", tendrán fuerza obligatoria
9 respecto de toda persona que: (a) Adquiera a
10 cualquier título alguna de las parcelas de la
11 Parcelación o que posea cuotas o derechos en
12 ellas y sus respectivos sucesores en el dominio; (b)
13 A quien el propietario hubiere cedido su uso y goce o
14 mera tenencia; (c) Quien ocupe a cualquier otro
15 título alguna de dichas unidades; y, d) En general,
16 toda persona que ingrese o permanezca en la
17 Parcelación a cualquier título. En silencio del
18 presente Reglamento se aplicarán las normas
19 pertinentes a la Ley diecinueve mil quinientos treinta
20 y siete, sus modificaciones y reglamentos. Este
21 instrumento se considerará parte integrante de las
22 escrituras que sirven de título traslativo de cada una
23 de las parcelas que integran la Parcelación. Artículo
24 Segundo: Comunidad de Propietarios. Por la sola
25 circunstancia de adquirir cualquiera parcela, el
26 adquirente pasará a tener la calidad de miembro
27 de la Comunidad de Propietarios. Artículo Tercero:
28 Propiedad de las Parcelas y Bienes de Uso Común.
29 Cada propietario será dueño exclusivo de su
30 parcela y, por ese sólo hecho, será comunero en



1 los bienes y servicios afectos al uso común que se
2 señalan en este Reglamento, en la proporción que
3 corresponda a cada parcela que posea. Todas las
4 personas que resulten obligadas por alguna
5 disposición del presente instrumento y este
6 Reglamento, deberán respetar, en el uso, goce y
7 disposición de sus parcelas, tanto los derechos
8 cuanto los deberes que les impone el ordenamiento
9 jurídico. En especial, deberán cumplir la prohibición
10 legal de cambiar el uso del suelo, primordialmente
11 agrícola, que afecta a todas las parcelas que forman
12 parte de la Parcelación. Artículo Cuarto: Ambiente
13 Natural Protegido. Los propietarios de las parcelas,
14 en forma individual y/o conjunta, deberán adoptar
15 todas las medidas de protección ecológicas que
16 resulten apropiadas para las condiciones del
17 terreno. Deberán cumplir las normas para la
18 preservación del bosque existente y ejecutarán
19 aquellas labores que favorezcan la conservación del
20 suelo y el medio ambiente libre de contaminación.
21 Estas medidas permitirán que los habitantes de la
22 Parcelación puedan gozar de un medio ambiente
23 sano y natural. Artículo Quinto: Acceso y Servicios.
24 Cada parcela estará provista de los servicios básicos
25 para su acceso y habitación. En consecuencia, la
26 Parcelación contará con avenidas y caminos de
27 acceso, alumbrado público, abastecimiento de agua
28 y electricidad. El servicio de internet deberá ser
29 proporcionado por vía aérea o vía Wi Fi, y será
30 contratado por cada propietario. Lo mismo ocurrirá



**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 con cualquier otro servicio particular que cada
2 propietario quiera contratar. Artículo Sexto: Bienes
3 Comunes. Para los efectos de este instrumento y en
4 especial, de este Reglamento, se entiende por
5 bienes comunes, todos aquellos bienes de uso
6 común a los copropietarios, sean éstos corporales o
7 incorporales, muebles o inmuebles, cuya finalidad
8 sea el beneficio de las parcelas que integran la
9 Parcelación, en su conjunto. En consecuencia,
10 entre otros, tendrán la calidad de bienes comunes
11 las servidumbres constituidas en el presente
12 instrumento, tales como tránsito, alumbrado
13 público, pozos profundos de agua que serán
14 instalados en la Parcelación, el lote sobre el cual
15 dicho pozo está emplazado, así como su red de
16 distribución a las parcelas que la integran; el uso de
17 todas las instalaciones y equipos que fueren cedidos
18 y/o instalados por las compañías prestadoras de
19 servicios, tales como electricidad, y sus respectivas
20 redes de distribución. La conservación,
21 equipamiento y mantención de los servicios
22 comunes, así como aquellos de ornato, comodidad,
23 aseo y acceso que se requieran, deberán ser
24 acordados y costeados por todos los propietarios, en
25 proporción de los derechos de cada cual. Los
26 derechos y obligaciones de los propietarios respecto
27 de los bienes comunes, serán inseparables del
28 dominio, uso y goce de su propio inmueble, motivo
29 por el cual, ningún propietario podrá gravar,
30 enajenar, transferir, arrendar, ceder o dar en uso una

Facón
①



1 parcela, ni siquiera a los restantes propietarios, de
2 manera independiente de dichos derechos y
3 obligaciones. Artículo Séptimo: Mantención de
4 caminos y bienes comunes. Los dueños de las
5 parcelas o unidades estarán obligados a la
6 concurrencia y mantención de caminos y vías de
7 acceso de uso común, mediante el pago de cuotas,
8 en la forma establecida en este Reglamento. Artículo
9 Octavo: Gastos Comunes. Para tos efectos de este
10 Reglamento, se entenderá por gastos comunes los
11 causados en la administración, funcionamiento,
12 conservación, seguridad, aseo y reparación de los
13 bienes de uso común y áreas de servidumbres,
14 comprendiéndose especialmente: (a) Los sueldos,
15 honorarios y obligaciones previsionales de cargo
16 del empleador que correspondan al personal de la
17 administración, cuidadores, jardineros y demás
18 personas que presten servicios a favor de los
19 propietarios y usuarios del Loteo; (b) Los seguros
20 que se contraten por los bienes de uso común; (e)
21 Los consumos de energía eléctrica, agua, gas,
22 teléfono y otros que correspondan a los espacios o
23 bienes de uso común, a la administración,
24 cuidadores, jardines y espacios de uso común
25 necesarios para el funcionamiento y propulsión de
26 bombas surtidoras, estanques, medidores, etcétera;
27 (d) Los gastos en que se incurra para el aseo de
28 basura generada al exterior de cada predio o parcela
29 y el buen funcionamiento de los espacios de uso
30 común; (e) Los uniformes y elementos de trabajo

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 del personal, tales como overoles, parcas, capas de
2 lluvia, botas, etcétera; (f) Las ampollitas, llaves,
3 gomas, repuestos y otros implementos que se
4 necesiten utilizar y reponer en los servicios de
5 aprovechamiento común; (g) Los impuestos que
6 sean de cargo de los propietarios y usuarios del
7 Loteo en que incurra la administración; (h) Las
8 reparaciones que deban efectuarse en los bienes y
9 espacios de uso común; (i) La mantención de los
10 caminos interiores y vías de acceso al Loteo y, en
11 general, de todos los bienes de uso común; (j) Todos
12 los demás gastos que por su naturaleza fueren
13 necesarios para la buena conservación,
14 funcionamientos, aseo y presentación de la
15 Parcelación. Se deja constancia que los gastos
16 comunes antes descritos, serán cobrados
17 periódicamente por la administración en las épocas
18 que se determinen al efecto. En caso de mora o
19 simple retardo en su pago, se devengará, a título de
20 multa, la cantidad de cero coma tres unidades de
21 fomento por cada mes o fracción de mes de retraso.

Juan
22

22 Artículo Noveno: Gastos comunes. La obligación
23 de un propietario de parcela o parcelas por
24 gastos comunes sigue siempre al dueño del
25 mismo, aún respecto de gastos devengados
26 antes de la adquisición del dominio sobre la
27 parcela. Artículo Décimo: Monto de gastos
28 comunes. Por cada parcela que posea, cada
29 propietario deberá pagar, por concepto de gastos
30 comunes la suma equivalente en pesos a una



1 unidad de fomento por mes, cantidad que se
2 enterará mensualmente y en forma adelantada en
3 las oficinas de la Administración, dentro de los
4 primero cinco días de cada mes. Asimismo, con el
5 fin de crear, mantener e incrementar un fondo de
6 reserva destinado a proveer recursos para la
7 adquisición de equipos y la realización de labores
8 extraordinarias dentro del Loteo, cada nuevo
9 propietario deberá efectuar un aporte inicial de una
10 unidad de fomento, por cada parcela adquirida,
11 cantidad que deberá ser pagada dentro del plazo de
12 treinta días a contar de la fecha en que suscriba el
13 correspondiente título que lo habilite a disponer de
14 una unidad de Loteo. Artículo Décimo Primero:
15 Pago de gastos comunes. (A) El pago de los gastos
16 comunes comenzará a devengarse desde el
17 momento en que cada propietario o usuario suscriba
18 el correspondiente título que lo habilite a disponer
19 y/o usar y gozar de una cualquiera de las unidades
20 del Loteo. 18) El monto a que ascienda el fondo
21 común que se recaude se actualizará anualmente
22 conforme con la variación de la Unidad de Fomento
23 o el índice que la reemplace. (C) En caso que no
24 reciba la liquidación y cobro, por cualquier motivo,
25 cada propietario o usuario de las parcelas deberá
26 encargarse de consultar la cuota que le
27 corresponda pagar, sin que le sea permitido
28 eximirse de su pago oportuno alegando el no
29 recibo de la liquidación. (D) El hecho que un
30 propietario no haga uso efectivo de un determinado

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 servicio o bien de uso común, o de que la unidad
2 correspondiente permanezca desocupada por
3 cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno de
4 la obligación de contribuir oportunamente al pago
5 de los gastos comunes correspondiente. (E) El
6 fondo común y los aportes o cuotas de los
7 comuneros estarán a cargo de la Administración,
8 quien deberá abrir una cuenta corriente bancaria
9 para el único objeto de depositar en ella los
10 dineros provenientes de esos conceptos y los
11 demás que correspondan o que determine la
12 Asamblea de Propietarios, y de girar en contra de
13 ella para pagar los gastos que deban efectuarse.
14 La operación de esos fondos y cuenta corriente
15 corresponderá al Administrador, quien informará
16 mensualmente al Comité de Administración y
17 anualmente a la Asamblea de Propietarios. Artículo
18 Décimo Segundo: Uso de las Parcelas. Siendo la
19 intención y decisión de los propietarios que la
20 Parcelación constituya un lugar de agrado,
21 destinado exclusivamente a fines residenciales y
22 recreacionales, éstos y/o quienes ocupen las
23 parcelas a cualquier título, deberán dar a las
24 mismas un destino compatible con dichos objetivos.
25 Así, cada propietario deberá usar su parcela de
26 manera ordenada y tranquila, respetando los
27 derechos, la tranquilidad y la seguridad de las
28 demás personas que, a cualquier título, habiten en la
29 parcelación. En consecuencia, se establecen las
30 siguientes prohibiciones y que todos y cada uno de

J. Vergara



1 los propietarios se obligan a respetar, por si y/o por
2 aquellas personas que sean propietarias en el
3 futuro, facultando al Comité de Administración y/o
4 del Administrador, pueda exigir compulsivamente su
5 cumplimiento, y calificar su ocurrencia. En atención a
6 lo expresado precedentemente queda prohibido:
7 UNO) Destinar el predio a cualquier actividad distinta
8 a la de predio agro-residencial, con fines recreativos
9 o de esparcimiento, sin que pueda establecerse allí
10 ninguna explotación agrícola que cause
11 emanaciones de olores de ninguna naturaleza o
12 características, atraiga insectos o cause ruidos
13 molestos, entendiéndose por éstos todo aquél que
14 genere una alteración acústica del medio ambiente,
15 que sea perceptible por las personas, como
16 tampoco ningún tipo de empresas o actividades de
17 gestión, de ninguna especie, sea industrial,
18 religioso, minero, de explotación y extracción de
19 áridos, de bodegaje y/o almacenamiento cualquiera
20 sea su naturaleza o fines; de construcción; el
21 funcionamiento de toda clase de industrias, sean
22 artesanales, industriales, de producción o de
23 comercio; la construcción, instalación y explotación
24 comercial de cualquier tipo y/o establecimientos
25 dedicados al rubro alimentos. Asimismo, se
26 prohíbe instalar en las parcelas restaurantes;
27 hosterías; moteles; cabañas para alquiler;
28 quintas de recreo; piscinas de acceso público;
29 hospederías o establecimientos análogos, kioscos
30 o cualquier tipo de comercio; camping,



1 campamentos, carpas de camping,
2 estacionamientos público o lugar de guarda buses,
3 micros, camiones o cualquier tipo de vehículo en mal
4 estado; garajes y/o talleres de reparación de
5 cualquiera clase; la colocación de avisos de
6 publicidad de carácter comercial o cualquier otra
7 índole; ni globos aerostáticos cautivos. Con todo,
8 se permitirá la obtención de patente profesional sin
9 atención presencial de público y patente comercial
10 de carácter Domicilio Postal Tributario, el cual
11 permite tramitar una patente para el solo efecto de
12 manejar contactos telefónicos, vía internet y
13 correspondencia. El domicilio para Patente Postal
14 Tributario que se indica, prohíbe expresamente:
15 la atención presencial de público en el lugar; ejercer
16 profesiones titulares u otras; la atención de público;
17 la instalación de cualquiera propaganda o publicidad;
18 el almacenamiento de mercaderías; la destinación
19 de estacionamientos para el público; el cambio de
20 destino de la propiedad; la alteración del carácter
21 residencial del barrio; la ejecución de cualquiera
22 obra para fines comerciales o profesionales; y la
23 instalación de iluminación especial. DOS) La
24 instalación y funcionamiento de todo tipo de
25 motores o escapes que carezcan de silenciadores
26 adecuados, que expelan humo, gases y cualquier
27 otro elemento tóxico o contaminante capaz de
28 alterar, aunque sea mínimamente, las condiciones
29 ambientales del lugar; la instalación de luces de
30 colores o que emitan rayos o luminosidad



1 proyectada, intermitentes o no, y en general, todo
2 aquello que produzca alteraciones oculares,
3 aromáticas, olfativas, acústicas y otras que afecten o
4 puedan afectar la mantención de Parcelación en su
5 situación natural. TRES) Botar basuras, desechos,
6 sustancias contaminantes o aguas servidas dentro
7 de la Parcelación o en sus alrededores sujetos al
8 presente Reglamento. La basura o residuos
9 domésticos serán evacuados en bolsas, debiendo
10 ser puestas por los residentes en las instalaciones
11 de acopio establecidos al efecto. Queda
12 estrictamente prohibida la quema de cualquier
13 producto doméstico o natural, así como la
14 extracción, quema o almacenamiento de basura,
15 desechos o escombros, en lugares que estén a la
16 vista de la calle o de otros sitios. CUATRO)
17 Utilizar carpas como viviendas temporales o
18 definitivas. CINCO) Mantener animales que
19 constituyan peligro para la seguridad y tranquilidad
20 de la Parcelación. Asimismo, se prohíbe la
21 mantención, crianza o tenencia de ganado mayor o
22 menor, aves de corral y otros animales similares. Se
23 exceptúa la mantención de perros y gatos como
24 mascotas, las cuales deberán permanecer al interior
25 de las parcelas de sus dueños. Se prohíbe que los
26 animales domésticos, cualesquiera sean éstos,
27 deambulen libremente por las áreas comunes. La
28 salida de estos animales de la parcela de sus
29 dueños sólo se permite bajo el cuidado, la
30 responsabilidad y supervisión directa de sus

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**



1 dueños; y siempre con sus accesorios de sujeción y
2 seguridad. SEIS) Desviar el escurrimiento de las
3 aguas que provengan de partes altas, sean de
4 cauces artificiales sobrantes, lluvias, vertientes o de
5 cualquier otro origen, pudiendo éstas solo
6 canalizarse o conducirse de la manera más
7 adecuada y siempre que no se cause daño o
8 deterioro en propiedades colindantes u otras. SIETE)
9 Cazar o disparar dentro de la Parcelación o en
10 lugares aledaños ubicados al interior o en zonas
11 aledañas a la Parcelación. OCHO) Construir torres
12 de elevaciones de ninguna especie, salvo las
13 incorporadas al propio diseño arquitectónico
14 expresamente prohibidas las torres o estanques de
15 acumulación de agua elevados. NUEVE) Se
16 encuentra prohibida toda explotación, construcción,
17 perforación, captación; y en general, toda actividad
18 destinada a la obtención de recursos hídricos
19 distintos a los medios de provisión de agua de la
20 Parcelación. DIEZ) Utilizar y/u ocupar, con objetos
21 o bienes de su propiedad o de terceros, las áreas
22 de servidumbre y/o los bienes de uso común, de tal
23 forma que se impida o embarace el uso y goce de
24 ellos por los demás propietarios o usuarios de las
25 parcelas. ONCE) La instalación de cableados o
26 tendidos aéreos de ninguna clase dentro de las
27 parcelas. Tales servicios u obras sólo podrán ser
28 ejecutados en forma subterránea, luego de su
29 aprobación por el Comité de Administración. DOCE)
30 Circular en forma imprudente en vehículos o en

Juan



1 animales de cualquier clase en las avenidas y
2 caminos del Loteo. TRECE) Ejecutar actividades
3 reñidas con la moral, el orden público y las
4 buenas costumbres, quedando absolutamente
5 prohibida la realización de actividades
6 escandalosas u otras actividades que causen o
7 puedan causar conmoción, molestia o disturbios.
8 CATORCE) Producir ruidos molestos o estridentes
9 de cualquier clase, que afecten la salud, el reposo o
10 la tranquilidad de las demás personas, incluyendo
11 aquellos que provengan de motores, excepto
12 generadores eléctricos. QUINCE) Ingresar a la
13 Parcelación sustancias malolientes, inflamables,
14 explosivas o de cualquiera otra naturaleza, que
15 pudieren causar daños o molestias a los vecinos; así
16 como la realización de actos que pudieren
17 comprometer la salubridad o seguridad de las
18 instalaciones de agua o construcciones de las
19 parcelas. Artículo Décimo Tercero: Construcciones.
20 (A) Las construcciones que se hagan en las parcelas
21 deberán ser acordes con el entorno natural y
22 también entre ellas, buscando una integración
23 armónica con dicho entorno, tanto por el uso de una
24 adecuada materialidad, como por la disposición de
25 éstas dentro de cada parcela. (B) Toda casa
26 habitación y/o construcción deberá contar,
27 previamente, con las autorizaciones administrativas,
28 municipales, ambientales y/o gubernamentales que
29 la normativa vigente exija, debiendo obtener y
30 ceñirse estrictamente a las autorizaciones,

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**



1 condiciones y/o requisitos establecidos por las
2 Ordenanzas respectivas y este Reglamento. (C) La
3 materialidad de las construcciones deberá ser, en
4 todo caso, habitacional y no podrá exceder de los
5 dos pisos con más una mansarda. Se permitirá la
6 construcción de una segunda vivienda o de un
7 quincho, las cuales deberán tener similares
8 características de diseño, quedando sujetas a las
9 mismas restricciones que este Reglamento
10 establece para la construcción principal. (D) Con el
11 objeto de armonizar el estilo en el lugar, en la
12 construcción de viviendas, bodegas o casas de
13 cuidadores se deberán utilizar materiales de primera
14 calidad; no se podrá utilizar como revestimiento
15 exterior el fierro en ninguna de sus formas, como
16 tampoco cubiertas en techumbre de asbesto
17 cemento - tipo pizarreño - ondulado, a excepción del
18 asbesto cemento en forma de teja chilena color rojo,
19 toda cubierta de techumbre con fierro galvanizado -
20 tipo zinc deberá estar pintada de color rojo colonial
21 o verde musgo. (E) Cada adquirente, propietario o
22 usuario de los predios o parcelas deberá velar por la
23 limpieza interior y exterior de ellos, ya sea que se
24 encuentren en estado de eriazos, construidos o en
25 construcción. Además, se obligan a no depositar
26 escombros, basuras, desperdicios, etcétera, en los
27 espacios de uso común y a impedir, en la medida de
28 sus posibilidades, estas acciones de parte de
29 terceros. En especial, se obligan a no preparar ni
30 permitir que personas dependientes o contratistas

Juan



1 suyos preparen cemento, morteros o similares, en
2 los accesos comunes. En caso que un propietario
3 o usuario de los predios o parcelas persista en el
4 incumplimiento de esta obligación luego de haber
5 sido notificado por escrito y al respecto por parte de
6 la Administración, ésta podrá contratar a cuenta y
7 cargo de aquel un servicio de limpieza, costo que
8 será cargado en la respectiva cuenta de gastos
9 comunes del infractor. (F) Los pozos de aguas
10 servidas o drenes que se construyan en cada
11 parcela deberán ser ubicados a una distancia
12 mínima de diez metros de los deslindes de cualquier
13 predio vecino. Artículo Décimo Cuarto:
14 Aprovechamiento de agua. El aprovechamiento de
15 agua corriente de cada predio será proveído a partir
16 de fuentes de propiedad de los propietarios de las
17 unidades que integran la Parcelación, siendo de su
18 cargo de la regulación en el uso, costeo y reparto
19 de este recurso, así como la manutención de sus
20 equipos de funcionamiento. Será de cargo del
21 propietario de cada predio proveer el empalme de
22 agua corriente que sirva a su respectiva unidad.
23 Cada propietario deberá contratar la instalación de
24 su empalme de agua corriente, dentro del plazo
25 máximo de tres meses a contar de la suscripción de
26 la escritura pública de compraventa del respectivo
27 inmueble. Artículo Décimo Quinto: Empalmes
28 Eléctricos. Será de cargo del propietario de cada
29 predio el empalme a los postes de tendido eléctrico
30 del Loteo. Cada propietario deberá contratar la



1 instalación de su empalme eléctrico correspondiente
2 a su predio, dentro del plazo máximo de tres meses
3 a contar de la suscripción de la escritura pública de
4 compraventa del respectivo inmueble. Artículo
5 Décimo Sexto: Asambleas de Propietarios. Todo lo
6 concerniente a la administración del condominio
7 será resuelto por los propietarios reunidos en
8 asamblea. Las sesiones de la asamblea serán
9 ordinarias y extraordinarias. Artículo Décimo
10 Séptimo: Facultades de la Asamblea de Propietarios.
11 Sin perjuicio de otras facultades establecidas en el
12 presente Reglamento, corresponderá especialmente
13 a la Asamblea de Propietarios ejercer las
14 siguientes competencias: (a) Designar y remover
15 al Comité de Administración; (b) Impartir al Comité
16 de Administración las instrucciones que estime
17 convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus
18 consultas. (c) Aprobar o rechazar las cuentas que el
19 Administrador presentará en cada Asamblea de
20 Propietarios. (d) Fijar, en base a un cálculo
21 estimativo, las cuotas con que deberán concurrir
22 los propietarios a las expensas o gastos
23 imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos
24 cuantas veces estime conveniente. (e) Acordar, a
25 sugerencia del Comité de Administración, el monto
26 del fondo común y su incremento, determinando el
27 plazo máximo de que dispondrán los propietarios
28 para hacer su respectivo aporte. (d) Aplicar las
29 multas que establece el presente Reglamento; (e)
30 Ejercer las demás atribuciones que le correspondan

Surson



1 de acuerdo a este Reglamento; (f) En general,
2 atender todos los asuntos concernientes a la buena
3 convivencia y calidad de vida al interior del Loteo,
4 siempre que éstos no se encuentren especialmente
5 atribuidos directamente al Comité de o al
6 Administrador. Artículo Décimo Octavo: Asambleas
7 Ordinarias de Propietarios. Las sesiones ordinarias
8 se celebrarán, a lo menos, una vez al año, dentro
9 del primer semestre, oportunidad en la que el Comité
10 de Administración deberá dar cuenta documentada
11 de su gestión correspondiente a los últimos doce
12 meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto
13 relacionado con los intereses de los copropietarios y
14 adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los
15 que sean materia de sesiones extraordinarias.
16 Artículo Décimo Noveno: Asambleas Extraordinarias.
17 Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada
18 vez que lo exijan las necesidades del
19 condominio, o a petición del Comité de
20 Administración o de los copropietarios que
21 representen, a lo menos, el quince por ciento de las
22 unidades de la Parcelación. En ellas sólo podrán
23 tratarse los temas incluidos en la citación. Las
24 siguientes materias sólo podrán tratarse en
25 sesiones extraordinarias de la asamblea: (UNO)
26 Modificación del reglamento de copropiedad; (DOS)
27 Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio
28 común, o la constitución de gravámenes sobre ellos;
29 (TRES) Delegación de facultades al Comité de
30 Administración; (CUATRO) Remoción parcial o total

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 de los miembros del Comité de Administración, caso
2 en el cual en esa misma oportunidad se procederá
3 a elegir a sus nuevos miembros; (CINCO) Gastos
4 o inversiones extraordinarios que excedan, en un
5 período de doce meses, el equivalente a seis
6 cuotas de gastos comunes ordinarios del total de la
7 Parcelación; (SEIS) Cambio de destino de las
8 unidades de la Parcelación; (SIETE) Constitución
9 de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de
10 dominio común a favor de uno o más copropietarios,
11 u otras formas de aprovechamiento de los bienes de
12 dominio común; (OCHO) Obras de alteración o
13 ampliaciones de la Parcelación o sus unidades;
14 (NUEVE) Construcciones en los bienes comunes,
15 alteraciones y cambios de destino de dichos bienes,
16 incluso de aquellos asignados en uso y goce
17 exclusivo. Todas las materias que de acuerdo con
18 este Reglamento deban tratarse en sesiones
19 extraordinarias, con excepción de las señaladas en
20 el número (UNO), cuando alteren los derechos en
21 el condominio; y en los números (DOS), (SEIS),
22 (SIETE), (OCHO) y (NUEVE) precedentes, podrán
23 también ser objeto de consulta por escrito a los
24 copropietarios, firmada por el Presidente del Comité
25 de Administración y por el Administrador de la
26 Parcelación, la que se notificará a cada uno de los
27 copropietarios en igual forma que la citación a
28 Asamblea a que se refiere el artículo vigésimo de
29 este Reglamento. La consulta deberá ser
30 acompañada de los antecedentes que faciliten su

Juzgado



1 comprensión, junto con el proyecto de acuerdo
2 correspondiente, para su aceptación o rechazo por
3 los copropietarios. La consulta se entenderá
4 aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito
5 y firmada de los copropietarios que representen a lo
6 menos el setenta y cinco por ciento de los derechos
7 en el condominio. El acuerdo correspondiente
8 deberá reducirse a escritura pública suscrita por el
9 Presidente del Comité de Administración y por el
10 Administrador de la Parcelación, debiendo
11 protocolizarse los antecedentes que respalden el
12 acuerdo, dejándose constancia de dicha
13 protocolización en la respectiva escritura. En caso
14 de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse
15 antes de seis meses. Con todo, no se requerirá
16 sesión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios
17 respecto de las materias comprendidas en los
18 números (SEIS), (SIETE), (OCHO) y (NUEVE),
19 cuando se trate de obras que no involucren
20 modificaciones en los derechos en la Parcelación.
21 Artículo Vigésimo: Citación a Asamblea de
22 Propietarios. El Comité de Administración, a través
23 de su presidente, o si éste no lo hiciere, el
24 Administrador, deberá citar a Asamblea de
25 Propietarios a todos los copropietarios de la
26 Parcelación o sus apoderados, personalmente o
27 mediante carta certificada dirigida a la respectiva
28 unidad de la Parcelación, con una anticipación
29 mínima de cinco días y que no exceda de quince.
30 Artículo Vigésimo Primero: Lugar de realización de la

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 Asamblea de Propietarios. Las sesiones de la
2 asamblea deberán celebrarse en el condominio.
3 Artículo Vigésimo Segundo: Presidencia de la
4 Asamblea de Propietarios. Las Asambleas de
5 Propietarios deberán ser presididas por el presidente
6 del Comité de Administración o, en caso de ausencia
7 impedimento, por el copropietario asistente que elija
8 la Asamblea. Tratándose de la primera asamblea,
9 ésta será presidida por el administrador, si lo
10 hubiere, o por el copropietario asistente que
11 designe la asamblea mediante sorteo. Artículo
12 Vigésimo Tercero: Quórum de constitución y
13 acuerdos de las Asambleas de Propietarios. (A) Las
14 Asambleas Ordinarias se constituirán en primera
15 citación con la asistencia de los copropietarios
16 que representen, a lo menos, el sesenta por
17 ciento de los derechos en el condominio; y en
18 segunda citación, con la asistencia de aquellos
19 copropietarios que concurren, adoptándose en
20 ambos casos los acuerdos respectivos por la
21 mayoría absoluta de los asistentes. (B) Las
22 Asambleas Extraordinarias se constituirán en
23 primera citación con la asistencia de los
24 copropietarios que representen, a lo menos, el
25 ochenta por ciento de los derechos en el
26 condominio; y en segunda citación, con la asistencia
27 de los copropietarios que representen, a lo menos, el
28 sesenta por ciento de los derechos en el
29 condominio. En ambos casos los acuerdos se
30 adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco

Sanchez



1 por ciento de los derechos asistentes. (C) Las
2 Asambleas Extraordinarias para tratar las materias
3 señaladas en los números (UNO) y (DOS) del
4 artículo Décimo Noveno, requerirán para
5 constituirse, tanto en primera como en segunda
6 citación, la asistencia de los copropietarios que
7 representen, a lo menos, el ochenta por ciento de
8 los derechos en el condominio, y los acuerdos se
9 adoptarán con el voto favorable de los asistentes
10 que representen, a lo menos, el setenta y cinco por
11 ciento de los derechos en el condominio. (D) Las
12 Asambleas Extraordinarias para tratar
13 modificaciones al reglamento de copropiedad, que
14 incidan en la alteración del porcentaje de los
15 derechos de los copropietarios sobre los bienes de
16 dominio común, requerirán para constituirse la
17 asistencia de los copropietarios que representen, a
18 lo menos, el noventa por ciento de los derechos en
19 el condominio; y los acuerdos se adoptarán con el
20 voto favorable de los asistentes que representen, a
21 lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los
22 derechos en el condominio. (E) En las asambleas
23 ordinarias, entre la primera y segunda citación
24 deberá mediar un lapso no inferior a media hora
25 ni superior a seis horas. En las asambleas
26 extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a
27 cinco ni superior a quince días. A las sesiones de la
28 asamblea en las que se adopten acuerdos que
29 incidan en las materias señaladas en los números
30 (UNO), (TRES), (CUATRO) y (CINCO) del artículo

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**



1 Décimo Noveno de este Reglamento, deberá asistir
2 un notario Público, quien deberá certificar el acta
3 respectiva, en la que se dejará constancia de los
4 quórums obtenidos en cada caso. Si la naturaleza
5 del acuerdo adoptado lo requiere, el acta
6 correspondiente deberá reducirse a escritura
7 pública, suscrita por cualquiera de los miembros del
8 Comité de Administración. Artículo Vigésimo Cuarto:
9 Asistencia obligatoria. Todo copropietario estará
10 obligado a asistir a las asambleas de Propietarios,
11 sea personalmente o debidamente representado,
12 según se establezca en el reglamento de
13 copropiedad. Queda prohibido al Administrador y a
14 los integrantes del Comité de Administración asumir
15 la representación a copropietarios en la asamblea.
16 Artículo Vigésimo Quinto: Votos. Cada propietario de
17 un predio tendrá un voto por cada parcela de la cual
18 fuere dueño. Los acuerdos válidamente adoptados
19 serán obligatorios para todos los propietarios,
20 hayan o no concurrido a la Asamblea. Sólo los
21 copropietarios que se encuentren al día en el pago
22 de los gastos comunes podrán optar a cargos de
23 representación de la comunidad y concurrir con su
24 voto a los acuerdos que se adopten. La calidad de
25 copropietario hábil se acreditará mediante certificado
26 expedido por el administrador o por quien haga sus
27 veces. Artículo Vigésimo Sexto: Acuerdos de la
28 Asamblea de Propietarios. Los acuerdos adoptados
29 con las mayorías exigidas en este Reglamento
30 obligan a todos los copropietarios, sea que hayan

Juan



1 asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no
2 hayan concurrido con su voto favorable a su
3 adopción. La Asamblea de Propietarios representa a
4 todos los copropietarios y está facultada para dar
5 cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité
6 de Administración o de los copropietarios
7 designados por la propia asamblea para estos
8 efectos. De los acuerdos de la asamblea se dejará
9 constancia en un libro de actas foliado. Las actas
10 deberán ser firmadas por todos los miembros del
11 Comité de Administración, o por los copropietarios
12 que la asamblea designe y quedarán bajo custodia
13 del Presidente del Comité de Administración. La
14 infracción a esta obligación será sancionada con
15 multa de una a tres unidades tributarias mensuales
16 la que se duplicará en caso de reincidencia.
17 Artículo Vigésimo Séptimo: Comité de
18 Administración. La asamblea de copropietarios en
19 su primera sesión deberá designar un Comité de
20 Administración. Dicho Comité estará compuesto
21 de tres miembros mayores de edad, quienes
22 deberán ser propietarios de alguna de las unidades
23 que conforman la Parcelación. Su designación se
24 efectuará anualmente por la Asamblea de
25 Propietarios reunida ordinariamente. Resultarán
26 elegidas las personas que reúnan las tres
27 primeras mayorías de votos, las cuales durarán en
28 sus funciones por el periodo de un año. Sólo podrán
29 ser designados miembros del Comité de
30 Administración: (a) las personas naturales que

**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**



1 sean propietarias en el condominio o sus cónyuges;
2 y (b) los representantes de las personas
3 jurídicas que sean propietarias de alguna de las
4 parcelas que conforman la Parcelación. El Comité
5 será presidido por uno de sus integrantes, elegido al
6 interior del mismo y adoptará sus acuerdos con el
7 voto de la mayoría de los asistentes a sus
8 reuniones. En caso de empate o de dispersión de
9 votos, prevalecerá la opinión del Presidente. Los
10 acuerdos del comité se consignarán en un libro de
11 actas que deberá llevar este órgano. Sin perjuicio
12 de las funciones que en virtud del presente
13 Reglamento le corresponden al Comité de
14 Administración, será función esencial de este órgano
15 impartir nombrar y remover el Administrador, e
16 impartirle las instrucciones que estime
17 conveniente, fiscalizar su labor, evacuar sus
18 consultas y llevar a cabo todas aquellas facultades
19 especiales que acuerde la Asamblea de
20 Propietarios. Además, el Comité de Administración
21 que tendrá la representación de la Asamblea de
22 Propietarios con todas sus facultades para llevar a
23 efectos los acuerdos adoptados por ella, excepto
24 aquellas que deben ser materia de Asamblea
25 Extraordinaria y no hubieren sido delegadas por
26 dicha Asamblea. El Comité de Administración
27 podrá también dictar normas que faciliten el buen
28 orden y administración de la Parcelación, como
29 asimismo imponer las multas que estuvieren
30 contempladas en este Reglamento, a quienes

Jorge



1 infrinjan las obligaciones establecidas en el
2 mismo. Las normas y acuerdos del Comité de
3 Administración mantendrán su vigencia mientras
4 no sean revocadas o modificadas por la
5 Asamblea de Copropietarios. Para la validez de las
6 reuniones del Comité de Administración, será
7 necesaria una asistencia de la mayoría de
8 sus miembros. Artículo Vigésimo Octavo:
9 Administrador. La Parcelación será administrada por
10 la persona natural o jurídica designada por la el
11 Comité de Administración, y a falta de tal
12 designación o en caso de impedimento, actuará
13 como administrador el presidente del Comité
14 de Administración. El nombramiento del
15 administrador, su caso, deberá constar en la
16 respectiva acta de la reunión del Comité de
17 Administración en la que se haya adoptado el
18 acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por
19 la persona expresamente facultada para ello en
20 la misma acta o, si no se expresare, por
21 cualquiera de los miembros del Comité de
22 Administración. Copia autorizada de esta escritura
23 deberá mantenerse en el archivo de documentos del
24 condominio. El Administrador, si lo hubiere, no podrá
25 integrar el Comité de Administración y se mantendrá
26 en sus funciones mientras cuente con la confianza
27 del Comité de Administración, pudiendo ser
28 removido en cualquier momento por acuerdo del
29 mismo, incluso sin expresión de causa. Si el
30 Administrador cesare en sus funciones por cualquier



1 causa distinta a su reemplazo, el presidente del
2 Comité o, en su ausencia, por cualquiera de sus
3 miembros podrá asumir interinamente sus funciones,
4 hasta que se designe un nuevo Administrador. El
5 Administrador podrá percibir honorarios por el
6 ejercicio de su cargo, correspondiéndole al Comité
7 determinar la procedencia y el monto de esta
8 obligación. Artículo Vigésimo Noveno: Facultades y
9 deberes del Administrador. Corresponderá al
10 Administrador: Uno) Cuidar y vigilar los bienes y
11 servicios de uso común y las áreas de servidumbre
12 del Loteo, disponiendo las revisiones y reparaciones
13 que sea menester ejecutar. En especial, controlará o
14 encargará el control del tráfico de vehículos por la
15 Parcelación; Dos) Recaudar las cuotas o pagos que
16 deban efectuar los propietarios por las expensas o
17 gastos comunes; Tres) Cobrar y percibir cuanto se
18 adeude a la comunidad del Loteo; Cuatro) Solicitar la
19 suspensión de los servicios que no fueren pagados
20 oportunamente; Cinco) Cobrar y percibir cuanto se
21 adeude a la comunidad del Loteo por cualquier título
22 o motivo; Seis) Administrar los bienes, vehículos e
23 intervenir en las labores de conservación de la
24 Parcelación; Siete) Rendir cuenta trimestral al
25 Comité de Administración, de los gastos o ingresos
26 el trimestre anterior, con la correspondiente
27 documentación y nómina de los copropietarios
28 morosos en el pago de las expensas o gastos
29 comunes y rendir cuenta anual a la Asamblea de
30 Propietarios sobre su gestión y sobre el estado

Juan



1 económico y financiero de la Parcelación; Ocho)
2 Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal a
3 través del cual se presten los servicios comunes;
4 Nueve) Llevar un Libro Foliado de actas de las
5 reuniones de la Asamblea de Propietarios; Diez)
6 Representar en juicio, activa y pasivamente, a los
7 propietarios en causas concernientes a la
8 administración, aseo conservación de la Parcelación,
9 ya sea que tales juicios promuevan con alguno de
10 los propietarios o con terceros. Para estos efectos,
11 el Administrador se entenderá investido de las
12 facultades contempladas en el inciso primero del
13 artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil.
14 En el caso de las facultades expresadas en el inciso
15 segundo del artículo séptimo del mismo cuerpo
16 legal, el Administrador sólo se entenderá investido
17 de ellas si el Comité de Administración así lo
18 acordara; Once) Velar por la observancia
19 cumplimiento de las normas y disposiciones del
20 presente Reglamento y de los acuerdos de la
21 Asamblea Propietarios y del Comité de
22 Administración. Doce) Ejercer las demás
23 atribuciones que le otorga el presente Reglamento y
24 aquellas otras que lógicamente y naturalmente queden
25 comprendidas en sus funciones de administración.
26 Artículo Trigésimo: Rendiciones de cuentas del
27 Administrador. El administrador estará obligado a
28 rendir cuenta documentada de su administración en
29 las épocas que se le hayan fijado y, además, cada
30 vez que se lo solicite la Asamblea de Copropietarios

REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019



1 o el Comité de Administración, en su caso, y al
2 término de su gestión. Para estos efectos, los
3 copropietarios tendrán derecho de acceso a la
4 documentación correspondiente. Artículo Trigésimo
5 Primero: Cuenta bancaria. Deberá mantenerse una
6 cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro,
7 exclusiva de la Parcelación, sobre la que podrán
8 girar la o las personas que designe la asamblea de
9 copropietarios. Las entidades correspondientes, a
10 requerimiento del administrador o del Comité de
11 Administración, procederán a la apertura de la
12 cuenta a nombre del respectivo condominio, en que
13 se registre el nombre de la o de las persona
14 habilitadas. Artículo Trigésimo Segundo: Vigencia
15 de este Reglamento. El presente Reglamento,
16 regirá desde la fecha en que la escritura pública
17 que lo contenga, quede inscrita en el Registro de
18 Hipotecas Gravámenes del Conservador de Bienes
19 Raíces respectivo y sus preceptos prevalecerán
20 sobre cualquier acuerdo que celebren los
21 propietarios entre si o con terceras personas.
22 Artículo Trigésimo Tercero: Modificaciones a este
23 Reglamento. El presente Reglamento, sólo podrá
24 ser modificado por acuerdo de la Asamblea de
25 Propietarios citada especialmente para tal efecto. La
26 modificación del presente Reglamento, sólo
27 producirá efectos desde que el acuerdo respectivo
28 sea reducido a escritura pública por la persona
29 comisionada al efecto y quede inscrita en el
30 conservador de Bienes Raíces respectivo. Artículo

J. S. C.



1 Trigesimo Cuarto: Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
2 Para todas las circunstancias no previstas en el
3 presente Reglamento, regirá con igual fuerza
4 obligatoria, la normativa prevista en la Ley
5 diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre
6 copropiedad Inmobiliaria, de mil novecientos noventa
7 y siete y sus modificaciones. Artículos Transitorios.
8 Artículo Primero Transitorio. Mientras no se
9 constituya el Comité de Administración, o la
10 Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, las
11 atribuciones del Comité de Administración y del
12 Administrador serán desempeñadas por el señor
13 Daniel Iakl Petit-Bon, RUT número seis millones
14 quinientos noventa y cuatro mil quinientos setenta y
15 seis raya dos, quién contará con las mismas
16 facultades y deberes que establece este
17 Reglamento. Esta designación se mantendrá vigente
18 hasta la celebración de la primera Asamblea de
19 Propietarios, oportunidad en la cual se procederá a
20 designar a los nuevos miembros del Comité de
21 Administración y, en su oportunidad, el
22 Administrador. Artículo Segundo Transitorio. El
23 Comité de Administración designado conforme con
24 el artículo anterior deberá designar a un
25 Administrador, quien tendrá las mismas facultades y
26 deberes que establece este Reglamento. Artículo
27 Tercero Transitorio. Mientras no se materialice la
28 venta de la totalidad de las parcelas que integran la
29 Parcelación Cumbres de Frutillar, la empresa
30 Asesorías E Inversiones San Pedro Limitada queda



**REGISTRO DE HIPOTECA
FS.2176 N° 1288 AÑO 2019**

1 expresamente autorizada para mantener, en forma
2 gratuita, los letreros y publicidad en los lugares
3 de la Parcelación que estime convenientes o
4 necesarios para promocionar el Proyecto de
5 Parcelación y, en forma especial, para utilizar las
6 viviendas e instalaciones que sean de su propiedad
7 para los mismos efectos, pudiendo ingresar
8 libremente a ellas para exhibirlas a los interesados.
9 Artículo Cuarto Transitorio. La empresa Asesorías E
10 Inversiones San Pedro Limitada queda
11 expresamente autorizada para realizar todas las
12 obras que sean necesarias para la construcción,
13 terminación y entrega de todas las parcelas del
14 proyecto, sin que sea necesaria ninguna
15 autorización extendida por la comunidad ni por los
16 propietarios de las parcelas vendidas. Esta
17 autorización regirá hasta que se venda el último lote
18 de esta Parcelación. PODER DE
19 REPRESENTACIÓN. Los comparecientes facultan
20 al portador de copia autorizada de la presente
21 escritura pública para requerir y firmar las
22 inscripciones, anotaciones y suscripciones que
23 procedan ante el Conservador de Bienes Raices
24 competente. Demás estipulaciones en escritura
25 extractada.- Requirió Daniel Iaki Petti-Bon, Rut
26 N°6.594.576-2.- Doy fe.-

27
28
29
30

CERTIFICO: que la presente copia que

consiste de VEINTINUEVE fojas es testimonio fiel





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

INUTILIZADO
Articulo 404
Código Orgánico de Tribunales



BENJAMIN VERGARA HERNANDEZ
CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y ARCHIVERO JUDICIAL
Santa Rosa esq. San José
PUERTO VARAS

Foja para certificado de: Escritura Pública de CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES Y REGLAMENTO DE PROPIETARIOS PARCELACIÓN CUMBRES DE FRUTILLAR FUNDO LOS TILOS, otorgada en la Primera Notaría de Puerto Montt de Víctor Hugo Quiñones Sobarzo, de fecha 09 de julio de 2019, Repertorio N°2.247.-

Anotado en el Repertorio con el N°3038 inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes a mi cargo, a **FS.2176 N° 1288** con esta fecha:- Puerto Varas, 17 de Julio del año 2019.-



BENJAMIN VERGARA HERNANDEZ
CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y ARCHIVERO JUDICIAL
Santa Rosa esq. San José
PUERTO VARAS

Foja para certificado de: Escritura Pública de CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRES Y REGLAMENTO DE PROPIETARIOS
PARCELACIÓN CUMBRES DE FRUTILLAR FUNDO LOS TILOS,
otorgada en la Primera Notaría de Puerto Montt de Víctor Hugo Quiñones
Sobarzo, de fecha 09 de julio de 2019, Repertorio N°2.247.-

Anotado en el Repertorio con el N°3038 inscrito en el Registro de Hipotecas
y Gravámenes a mi cargo, a **FS.2176 N° 1288** con esta fecha:- Puerto
Varas, 17 de Julio del año 2019.-

