

REGISTRO DE HIPOTECAS
FS.2703 N° 1511 AÑO 2020

2703

1 Puerto Varas, veintidós de julio del año dos mil
2 veinte.- Mediante escritura pública de Constitución
3 de Servidumbres y Reglamento de Copropiedad,
4 otorgada en la Segunda Notaría de Puerto Varas
5 con Oficio en la Comuna de Llanquihue de Ricardo
6 Fontecilla Gallardo, de fecha 25 de junio de 2020,
7 Repertorio N°687, consta que MARÍA ANTONIETA
8 CAEROLS FRÍAS, RUN N°6.515.495-1, chilena,
9 agricultora, conviviente civil, domiciliada en Pasaje
10 Doctor Héctor Guarda número ochocientos cuarenta
11 de la ciudad de Osorno, representada, por la
12 sociedad "Agrícola Cahuelmó Limitada", RUT
13 N°77.220.060-9 a su vez representada por
14 RODRIGO CHICHARRO SÁENZ, RUN
15 N°8.466.934-2, chileno, casado y separado
16 totalmente de bienes, empresario, ambos con
17 domicilio en Parcela Los Volcanes, Kilómetro siete,
18 camino de Puerto Varas a Ensenada, comuna de
19 Puerto Varas, Región de Los Lagos, expone:
20 ARTICULO PRIMERO: Antecedentes: MARÍA
21 ANTONIETA CAEROLS FRÍAS, representada en la
22 forma señalada por la sociedad "Agrícola Cahuelmó
23 Limitada", es única y exclusiva propietaria del
24 siguiente inmueble: de una propiedad agrícola
25 denominada "Los Maitenes" o "El Ñadi" ubicada en
26 la comuna de Frutillar, de una superficie aproximada,
27 según sus títulos, era de cien cuadras y cuyos
28 deslindes, según los mismos son: Norte: con predio
29 de don Federico Hechenleitner, hoy de Guillermo
30 Sunkel y de don Germán Weil; Sur: con Estación

Inscripción
N° 1511

CONSTITUCION DE
SERVIDUMBRES Y
REGLAMENTO
COPROPIEDAD

CAEROLS FRIAS
MARIA ANTONIETA

Repertorio N° 2.551

Bol. N°11.295
\$95.300.-

F.R. 8805

alg

Verific



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Radiográfica de Frutillar o Colonia La radio; Este;
2 Con camino público de Frutillar a Osorno; y Oeste;
3 Con predio de don Federico Hechenleitner, hoy de
4 Guillermo Sunkel y de don Germán Weil.- Éste
5 predio se encuentra inscrita a su nombre a fojas 216
6 vuelta, Número 273 del Registro de Propiedad del
7 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del
8 año 1988. RECTIFICACIÓN DE DESLINDES:
9 Posteriormente, consta de anotación marginal
10 realizada con fecha veintiuno de Enero de dos mil
11 veinte y anotada al margen de la inscripción de
12 dominio antes referida de conformidad con lo
13 dispuesto en el artículo ochenta y ocho el
14 Reglamento Conservatorio, que la respectiva
15 solicitud, Minuta de Deslindes, Informe Topográfico y
16 Plano se encuentran archivados al final del registro
17 de propiedad respectivo con los números ciento
18 sesenta y cuatro al ciento sesenta y siete
19 respectivamente, mediante la que se modificó la
20 respectiva inscripción de dominio en el sentido que
21 la superficie del predio corresponde a ciento treinta y
22 tres coma veintiocho hectáreas, todo según
23 medición efectuada por el arquitecto don José
24 Ricardo Vásquez Garnica. Como consecuencia de la
25 rectificación de deslindes antes señalada, los
26 deslindes actuales del predio "Los Maitenes" son los
27 siguientes: NORTE: Con Martin Alfredo Weil Klocker
28 en 1.822,28 metros y con Sociedad Agrícola
29 Ganadera Landes Limitada en 1.267,78 metros;
30 SUR: Con Sergio Almonacid Oyarzo en 141,95



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 metros; - con Sandra Navarro en 155,45 metros;
2 con Germain Pacheco Torres en 283,16 metros; con
3 Eduvino Arriagada Chávez en 100,00 metros; con
4 Cristian Pérez Mansilla en 102,60 metros; con Isila
5 Miranda Igor en 59,53 metros; con Nolberto Moraga
6 Apablaza en 274,12 metros; con Jorge Mella Álvarez
7 en 60,00 metros; con Eduardo Soto Márquez en
8 205,91 metros; con Claudia Cárdenas y otras en
9 175,33 metros; con Juan Azocar Appel en 37,60
10 metros; - con Blas Azocar Appel en 37,60 metros;
11 con Iricita Azocar Appel en 37,60 metros; con
12 Gonzalo Torres Azocar en 37,60 metros; con María
13 Azocar Appel y otro en 37,60 metros; con Paulina
14 Vallejos y otra en 49,79 metros; con Juan Azocar
15 Appel y otros en 100,06 metros; con Inmobiliaria y
16 Rentas Fénix Limitada en 223,92 metros; con María
17 Caerols Frías en 130,00 metros; con Adela Mancilla
18 Yáñez y otros en 235,75 metros; con Miriam Vergara
19 Miranda en 142,34 metros; con Juan Gunkel
20 Burgos en 120,00 metros; con Mauricio Mora Azocar
21 en 25,88 metros; y, con Inversiones Isamit S.A en
22 143,29 metros.- ESTE: Con calle de servicio Nannig
23 en 554,92 metros. OESTE: Con Martín Alfredo Weil
24 Klocker en 568,72 metros. La Solicitud, Minuta de
25 Deslindes y Plano de la Rectificación referida en el
26 Número 5 anterior se encuentran archivados al final
27 de fojas 216 vuelta, Número 273 del Registro de
28 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
29 Puerto Varas del año 1988 con los números 164 al
30 167, respectivamente. SUBDIVISIONES: Al predio

[Firma manuscrita]



1 antes referido se le practicó una subdivisión en
2 doscientas cuarenta y nueve Parcelas residenciales,
3 signadas desde el Lote o Parcela 1 (Uno) al Lote o
4 Parcela 249 (doscientos cuarenta y nueve),
5 aprobada con fecha 4 de Mayo del año 2020,
6 mediante Certificado de Subdivisión Predial Número
7 2192/2020 (Dos mil ciento noventa y dos guion dos
8 mil veinte), otorgado por el Servicio Agrícola y
9 Ganadero, Región de Los Lagos y protocolizado
10 con fecha 26 de Mayo de 2020, con el Número 212
11 (doscientos doce), en el III Bimestre de Instrumentos
12 Públicos del año 2020 de la Notaría de Puerto Varas
13 con asiento en Llanquihue de don Ricardo Fontecilla
14 Gallardo y archivado con el número 1.001 (mil uno)
15 en el Registro de Propiedad del Conservador de
16 Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2020.
17 PLANO: Esta subdivisión dio origen a la Parcelación
18 denominada "LAGUNITA FRUTILLAR", cuyos
19 Planos se protocolizaron con el Número 212
20 (doscientos doce), en el III Bimestre de Instrumentos
21 Públicos del año 2020 de la Notaría antes referida y
22 se encuentran archivados en el Registro de
23 Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes
24 Raíces de Puerto Varas bajo los números 997, 998
25 y 999, respectivamente. La MINUTA DE
26 DESLINDES respectiva se encuentra protocolizada
27 bajo en Número 212 (doscientos doce) en el III
28 Bimestre de Instrumentos Públicos del año 2020 de
29 la Notaría antes referida y archivada con el número
30 1.000. (mil) en el Registro de Propiedad del



1 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del
2 año 2020. El Certificado de Asignación de Roles de
3 Avalúo, respectivo, número 826577 fue emitido por
4 el Servicio de Impuestos Internos con fecha 16 de
5 Mayo de 2020, protocolizado con el Número 212
6 (doscientos doce), en el III Bimestre de Instrumentos
7 Públicos del año 2020 de la Notaría de Puerto Varas
8 con asiento en Llanquihue de don Ricardo Fontecilla
9 Gallardo y archivado con el número 1.002 (mil dos)
10 en el Registro de Propiedad del Conservador de
11 Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2020.

12 ARTÍCULO SEGUNDO: REGLAMENTO INTERNO.

13 Con el objeto de regular las relaciones de orden
14 interno y los derechos y obligaciones recíprocas de
15 los propietarios u ocupantes, a cualquier título, de
16 cada lote o Parcela, la sociedad Agrícola Cahuelmó
17 Limitada en representación de doña María Antonieta
18 Caerols Frías, en cuanto propietaria del inmueble
19 singularizado en el Artículo Primero anterior, por
20 éste acto, viene en instituir el presente Reglamento
21 Interno de la Parcelación "Lagunita Frutillar", en
22 adelante "el Reglamento" y en constituir las
23 servidumbres que se establecen y constan de las
24 disposiciones que se establecen más adelante. Este
25 Reglamento será obligatorio para toda persona
26 natural jurídica que adquiera de uno o varios de los
27 lotes o Parcelas resultantes de la subdivisión del
28 predio mencionado en la Artículo Primero, o que los
29 ocupe a cualquier título, ya sean arrendatarios,
30 dependientes, comodatarios, herederos o sucesores,

Mano



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley Nº 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert Nº 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 etcétera. De esta forma, cada vez que en el presente
2 Reglamento se use el término “propietario”, se hará
3 extensivo y comprenderá a todo ocupante a
4 cualquier título que sea o lo haga. En todo caso, el
5 hecho de que las obligaciones contenidas en el
6 presente Reglamento pudieren recaer sobre
7 terceros, no altera el hecho ni libera al propietario de
8 su responsabilidad directa, la que subsistirá en todo
9 caso y a todo o cualquier evento.- ARTÍCULO
10 TERCERO: DE LAS SERVIDUMBRES DE
11 TRÁNSITO, DE USO COMÚN Y DE DESTINACIÓN
12 A ÁREAS VERDES. 3.1): Con el fin de lograr,
13 facilitar y asegurar el adecuado acceso y expedito
14 tránsito de personas y de vehículos desde y hacia
15 los lotes o Parcelas con el camino caletera que
16 desemboca en la Ruta 5, se han establecido las
17 correspondientes servidumbres de tránsito, las que
18 se encuentran debidamente singularizadas en el
19 Plano y Minuta de Subdivisión, con una superficie
20 total de ciento cuarenta y cinco mil ochocientos tres
21 coma sesenta y ocho metros cuadrados que grava y
22 beneficia a cada uno de los lotes, recíprocamente.
23 La Minuta de Servidumbres respectiva, se encuentra
24 protocolizada con fecha dieciocho de Junio de dos
25 mil veinte en la Segunda Notaría de Puerto Varas
26 con asiento en Llanquihue de don Ricardo Fontecilla
27 Gallardo y archivada bajo el número doscientos
28 cuarenta y dos guion dos mil veinte y anotada en el
29 Repertorio de dicha Notaría bajo el número
30 seiscientos treinta y ocho del año dos mil veinte,



1 Minuta de Servidumbres ésta que mediante ANEXO
2 aparte, forma parte integrante, esencial e
3 inseparable de éste instrumento. Todas las
4 servidumbres serán soportadas y ejercidas por
5 todos y cada uno de los titulares en la proporción
6 respectiva y que les afecta de acuerdo a las
7 superficies establecidas en el referido ANEXO,
8 cuidando respetar el derecho de los demás
9 propietarios y colaborando a la mantención de los
10 caminos, áreas verdes, árboles y demás obras
11 existentes o que existan en el futuro. 3.2):
12 SERVIDUMBRES DE USO COMÚN: Sobre el Lote o
13 Parcela Doscientos cuarenta y nueve (249)
14 correspondiente al sector en que se encuentra
15 ubicada una laguna al interior de la Parcelación
16 "Lagunita Frutillar" se constituye en una servidumbre
17 de uso común, a fin que sea utilizada por los co-
18 propietarios exclusivamente para fines de
19 recreación, paisajismo, esparcimiento, observación y
20 mantención de vida silvestre, paseo, recreación y
21 además, con el objeto de cautelar la panorámica de
22 la zona y las vistas interiores de la Parcelación. Sin
23 perjuicio de lo anterior, en una parte de dicho lote, la
24 que será debidamente delimitada, se construirán
25 parte de las instalaciones de maquinarias y demás
26 servicios que sirven y benefician a la Parcelación. A
27 ésta área específica, solo tendrán acceso los
28 miembros de la Junta Directiva, el Administrador y el
29 personal técnico debidamente autorizado. 3.3):
30 Sobre el Lote o Parcela Doscientos cuarenta y ocho

[Firma manuscrita]



1 (248) de la Parcelación "Lagunita Frutillar" se
2 constituye en una servidumbre de uso común para a
3 fin que sea utilizada exclusivamente por los co-
4 propietarios para fines de paisajismo, recreación,
5 paseo, esparcimiento, observación y mantención de
6 vida silvestre y de recreación y además, con el
7 objeto de cautelar la panorámica de la zona y las
8 vistas interiores de la Parcelación. 3.4) Asimismo,
9 sobre el Lote o Parcela Dieciséis (16) se constituye
10 una servidumbre de uso común para el exclusivo de
11 los propietarios para los fines de recreación y
12 esparcimiento antes referidos. Sin perjuicio de lo
13 anterior, en una parte de dicho lote, que será
14 debidamente delimitada, se construirán parte de las
15 instalaciones de maquinarias y demás servicios que
16 sirven y benefician a la Parcelación. Al área
17 específica de éste lote o Parcela solo tendrán
18 acceso los miembros de la Junta Directiva, el
19 Administrador y el personal técnico debidamente
20 autorizado. El deslinde perimetral de los lotes o
21 Parcelas señalados en los puntos 3.2, 3.3 y 3.4
22 precedentes y, el correspondiente a los respectivos
23 retazos para servicio, se ejecutará mediante cercos
24 con especie vegetales vivas de acuerdo con el
25 numeral 9.3 establecido en la Artículo Noveno de
26 éste instrumento. ARTÍCULO CUARTO:
27 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: Sobre todas las
28 distintas superficies expresadas en la Artículo
29 Tercero, se constituye servidumbre de acueducto de
30 tipo subterráneo. Dicha servidumbre será soportada



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 y ejercida por cada uno de los titulares de los lotes,
2 en la proporción respectiva y de acuerdo a las
3 expresadas superficies, cuidando que se utilicen las
4 franjas de terreno más próximas a los respectivos
5 lotes para tales fines, de acuerdo con los
6 requerimientos técnicos y exigencias legales o
7 reglamentarias que procedan, de forma tal que la
8 parte central de la superficie sea destinada al
9 tránsito de personas y vehículos. El paso de los
10 ductos y de abastecimiento de agua se hará a una
11 profundidad mínima de cincuenta (50) centímetros y
12 se autorizará el acceso necesario para su adecuado
13 mantenimiento como asimismo del de todas las
14 estructuras e instalaciones que conforman el sistema
15 de captación, acumulación y distribución de aguas.
16 ARTÍCULO QUINTO: SERVIDUMBRE DE DUCTOS,
17 TUBERÍAS Y POSTACIÓN PARA LÍNEAS
18 ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES: Sobre las
19 mismas superficies destinadas a servidumbre de
20 tránsito, se constituyen, indistintamente, servidumbre
21 superficial de postación para instalación de líneas
22 eléctricas y de comunicaciones de tipo aéreas y
23 asimismo, servidumbre de tipo subterráneo para
24 instalación de tuberías eléctricas y toda clase de
25 servicios domiciliarios, ópticas y de comunicaciones,
26 sistemas de vigilancia, alarmas, televisión satelital,
27 etcétera. Dichas servidumbres serán soportadas y
28 ejercidas por cada uno de los titulares de los lotes o
29 Parcelas, en la proporción respectiva y de acuerdo a
30 las superficies expresadas en el Anexo Minuta de

Valor



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley Nº 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert Nº 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Servidumbres que forma parte de éste instrumento,
2 cuidando que se utilicen franjas de terreno más
3 próximas a los respectivos lotes o Parcelas para
4 tales fines, de acuerdo con los requerimientos
5 técnicos, reglamentarios y legales que procedan o
6 se exijan, de tal manera que la parte central de la
7 superficie de servidumbre sea destinada al tránsito
8 de personas y vehículos. Cada propietario, a sus
9 costas, deberá requerir y obtener dichos servicios a
10 la empresa respectiva y someterse a sus
11 requerimientos y reglamentación respectivos.-
12 ARTÍCULO SEXTO: SERVIDUMBRE DE VISTA: A
13 fin de mantener y conservar las características,
14 panorámica y paisajismo de los proyectos de
15 Parcelación y de asegurar la utilidad que ello
16 representa para cada uno de los lotes o Parcelas,
17 éstas quedarán gravadas recíprocamente y a
18 perpetuidad con una servidumbre de vista, la que se
19 regirá por las siguientes normas: Uno) La altura
20 máxima de la construcciones no podrá exceder el
21 equivalente a dos pisos, con un máximo de nueve
22 (9) metros desde el nivel natural del terreno. No
23 obstante, ésta norma podrá ser modificada en el
24 caso particular de cada lote o Parcela, con el
25 consentimiento expreso y escrito de los vecinos
26 colindantes. Dos) Las construcciones deberán
27 ubicarse a una distancia mínima de ocho (8) metros
28 del límite que separa la Parcela de la servidumbre
29 de tránsito. Además, no podrá construirse a menos
30 de ocho (8) metros del límite medianero que la



1 separa de las demás Parcelas o lotes colindantes de
2 este proyecto, salvo acuerdo expreso del vecino
3 colindante respectivo. Tres) Se prohíbe la
4 construcción de torres de agua, de viviendas tipo
5 "A", de tendidos de cables eléctricos o de
6 comunicaciones por vía aérea, la instalación de
7 torres, atalayas y antenas de cualquier tipo y
8 asimismo se prohíbe también el levantamiento de
9 obras complementarias que afecten
10 significativamente la panorámica, las vistas y el
11 entorno paisajístico. Cuatro) Las plantaciones que se
12 efectúen no podrán tener una densidad ni altura que
13 impidan el derecho general de vista de los lotes o
14 Parcelas vecinas. Cinco) Todas estas servidumbres,
15 e incluso las de DEMARCACIÓN, de POSTACIÓN,
16 de USO, de CERRAMIENTO, de MEDIANERÍA, de
17 CABLEADOS y de cualquier otra necesaria para
18 dotar los servicios previstos en éste instrumento,
19 serán desarrollados para beneficio y de propiedad
20 de la Parcelación en su conjunto, sobre parte y/o
21 totalidad del loteo o Parcelación, de forma tal que
22 cada uno de los lotes o Parcelas respecto de los
23 otros lotes o Parcelas son recíproca y
24 correlativamente, predio dominante y sirviente. Seis)
25 Ningún propietario podrá ceder de modo alguno, sea
26 total o parcialmente, el uso de cualquier bien común
27 que beneficie a alguno de los lotes o Parcelas, sea
28 extrayéndolo o proyectándose desde éste.
29 Asimismo, se prohíbe constituir servidumbres a favor
30 de terceros para acceder a todo o cualquier servicio,

Justo



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 así como cederlos o comercializarlos de cualquier
2 forma de manera independiente al lote al que
3 acceden, o reservarse derecho alguno sobre dichos
4 bienes en el evento que enajenen la Parcela o lote al
5 que acceden. Siete) Todas las servidumbres
6 establecidas en este instrumento son gratuitas,
7 recíprocas y perpetuas. ARTÍCULO SÉPTIMO:
8 NORMAS SOBRE CUIDADO DEL MEDIO
9 AMBIENTE: 7.1): Para facilitar el buen
10 funcionamiento del sistema de energía eléctrica con
11 que se dote o pertenezcan a la Parcelación, los
12 propietarios de todos los lotes o Parcelas quedarán
13 obligados a utilizar elementos de iluminación de bajo
14 consumo, tales como ampolletas y focos interiores y
15 exteriores del tipo "led" (Light emitting diode) o
16 tecnologías similares. Cada Parcela tendrá un límite
17 de potencia de cinco (5) kilowatts. 7.2): Cada
18 Parcela deberá contar con una cámara de
19 tratamiento de residuos líquidos y sólidos, de
20 acuerdo con la reglamentación y requerimiento
21 sanitarios respectivos. 7.3): Cada lote deberá contar
22 con contenedores separados para residuos
23 plásticos, vidrios, papeles, latas y para el resto de la
24 basura a fin que sean evacuados separadamente
25 hacia el exterior. Mientras la Comunidad de Co-
26 propietarios de "Lagunita Frutillar" no establezca o
27 contrate el servicio de recolección respectivo, la
28 separación de residuos será una recomendación
29 para cada propietario y su retiro o evacuación fuera
30 de la Parcelación será de responsabilidad y



1 obligación de cada uno de ellos. 7.4): Igualmente y
2 salvo posteriores disposiciones legales o
3 reglamentarias, cada lote o Parcela deberá contar
4 con una estructura "Compostera" destinada a la
5 recolección de los residuos de naturaleza orgánica,
6 que serán destinados a generar tierra fertilizada.
7 Mientras dichas reglamentaciones, disposiciones o
8 aprobaciones estén pendientes, la separación de
9 estos residuos será una recomendación para cada
10 propietario, a fin de promover el cuidado del medio
11 ambiente. 7.5): Queda terminante y expresamente
12 prohibido verter o arrojar residuos líquidos o sólidos,
13 de cualquier naturaleza que lo sean a la laguna
14 interna existente en la Parcelación a fin que sus
15 aguas, su entorno, su panorámica y vida silvestre o
16 acuática jamás se vean alteradas o perjudicadas.
17 Queda prohibido a los propietarios quemar toda
18 clase de escombros o basuras o evacuarlos de
19 manera distinta a la que determine la Administración.
20 Asimismo queda prohibido a los propietarios u
21 ocupantes a cualquier título de cualquier parcela
22 botar basuras, desechos, sustancias contaminante o
23 aguas servidas en las parcelas o sitios, bienes
24 comunes o sus alrededores. 7.6): Se prohíbe
25 estrictamente a los propietarios verter cualquier tipo
26 de elemento, líquidos o sólidos, de ninguna
27 naturaleza, ni aún tierra o lodo, en ningún tramo de
28 cualquier curso de agua o drenaje, en especial
29 drenajes de aguas lluvia que exista en el presente o
30 en el futuro dentro de la Parcelación, con la sola

Fuente



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 excepción de piedras tipo bolones, o ripio o gravilla,
2 de tal modo que permitan el flujo normal de las
3 aguas. También se prohíbe toda limpia o roce a
4 fuego de árboles, pastos, siembras, rastrojos o
5 arbustos. La infracción a ésta obligaciones y
6 prohibiciones será considerada siempre como grave,
7 sea cual fuere el volumen o cantidad de basuras,
8 desechos o escombros indebidamente dispuestos.
9 7.7): Se prohíbe instalar, o permitir la instalación de
10 avisos o carteles publicitarios distintos de los
11 necesarios para la adecuada y normal orientación
12 dentro de la Parcelación. ARTÍCULO OCTAVO: DE
13 LAS ÁREAS COMUNES. En el Plano de Subdivisión
14 referido en la Artículo Tercero anterior de éste
15 instrumento, se han destinado, como se señaló, los
16 lotes o Parcelas Dieciséis, Doscientos cuarenta y
17 ocho, y Doscientos cuarenta y nueve como áreas
18 comunes destinadas al uso y goce proporcional de
19 todos los propietarios, en especial con relación al
20 lote o Parcela Doscientos cuarenta y nueve que en
21 parte contiene la laguna y sus riberas, donde existe
22 flora y fauna silvestre y que serán destinados a
23 exclusivamente miradores; a paseos, caminatas y
24 otras similares, en sectores debidamente delimitados
25 por la Administración, con el compromiso y
26 obligación de los usuarios que tales actividades no
27 generen daño ni contaminación a la flora y fauna
28 existente al interior de las áreas comunes. Por dicho
29 mismo motivo, queda terminantemente prohibido
30 acampar o hacer fogatas en estas áreas. ARTÍCULO



1 NOVENO: REGLAS SOBRE CONSTRUCCIONES,
2 PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES DE LOS
3 PROPIETARIOS: Los propietarios u ocupantes, a
4 cualquier título, de cada lote o Parcela se obligan
5 especialmente a lo siguiente: 9.1) Utilizar el lote o
6 Parcela exclusivamente para fines habitacionales de
7 acuerdo con la noción de Parcela de agrado,
8 quedándoles terminantemente prohibido cambiar su
9 destino actual, establecer comercios, hoteles,
10 moteles, cabañas para arriendo turístico, bodegas
11 de acopio o guarda de cualquier tipo, talleres o
12 industrias de ningún tipo, con la sola excepción de
13 las Parcelas números Uno (1), Dos (2), Tres (3),
14 Ocho (8), Nueve (9), Diez (10) y Once (11); además
15 y en todos los casos, se prohíbe la crianza de
16 animales, domésticos o no, mantener animales de
17 razas agresivas o desarrollar cualquier actividad
18 diferente a la de su carácter residencial y familiar.
19 9.2) Se permiten mascotas, solo con fines
20 recreacionales o de asistencia de persona que
21 requieran su apoyo, las que podrán circular por las
22 áreas comunes con las medidas de sujeción o
23 resguardo que correspondan tanto por motivos de
24 seguridad como para resguardar la higiene de la
25 Parcelación y la protección de su flora y fauna. 9.3)
26 El diseño de las construcciones que cada propietario
27 proyecte en su lote o Parcela, debe ser armónico
28 con el paisaje, con las construcciones que existen
29 actualmente en la Parcelación y con la tradición
30 arquitectónica de la zona. 9.4) Se podrá construir

21
22
23



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 hasta dos unidades habitacionales por Parcela, con
2 una superficie individual mínima de ochenta (80)
3 metros cuadrados y con un máximo conjunto del
4 quince por ciento (15%) del área total de la
5 respectiva Parcela. Adicionalmente, se pueden
6 construir dependencias complementarias tales como
7 leñeras, bodegas domésticas, cobertores de
8 vehículos o quinchos, sujetas al referido límite del
9 15%. 9.5) No se podrá usar techos de zinc o de
10 metales reflectantes, salvo que se les coloque
11 pintura o revestimiento que evite todo efecto de
12 luminosidad, la que deberá ser preferentemente
13 negra, y en su defecto rojo o verde, todos opacos.
14 9.6) Los cercos perimetrales del deslinde trasero
15 conforme a su frontis y los deslindes de ambos
16 costados, deberán ser de madera nativa,
17 compuestos por estacones de madera de tres por
18 cuatro pulgadas (3"x4") o polines de cuatro a cinco
19 pulgadas (4" a 5"), dispuestos cada dos coma
20 cincuenta metros (2,50 mts), con una altura de uno
21 coma setenta metros (1,70 mts), enterrados a una
22 profundidad aproximada de cincuenta centímetros
23 (50 cms) y protegidos con carbonileo. Se podrá
24 utilizar seis (6) hebras seis alambre de púas y/o
25 malla tipo biscocho modelo 5014 de uno coma
26 cincuenta metros (1,5 mts) de altura. Si se utilizare
27 malla tipo biscocho se deberá considerar dos (2)
28 hebras de alambre de púas en la parte superior, a
29 una distancia de 10 centímetros uno sobre el otro.
30 Los portones de acceso a las Parcelas, o a sus



1 distintos sectores, serán del mismo material,
2 compuestos por pilares de fijación de diez (10) por
3 diez (10) pulgadas y dos puertas batientes
4 compuestas por pilares de cuatro (4) por seis (6)
5 pulgadas, tranqueras de dos (2) por ocho (8)
6 pulgadas y pilares de hoja de tres (3) por seis (6)
7 pulgadas. 9.7) El deslinde frontal de cada Parcela,
8 esto es, el deslinde en el cual se encuentra el portón
9 de acceso al lote o Parcela respectivo, deberá ser un
10 cerco tipo tranquera con una altura de uno coma
11 cincuenta metros (1,5 mts.). Para los antes referidos
12 efectos, se deberá considerar pilares de madera de
13 seis por ocho pulgadas (6"x 8"), dispuestos cada dos
14 coma ochenta metros (2,80) mts, y sus travesaños
15 en madera de dos por ocho pulgadas (2" x 8"),
16 debiendo haber entre el piso y el primer travesaño
17 treinta centímetros (30 cms.), entre travesaños
18 veinte centímetros (20 cms) y cada poste deberá
19 sobresalir en veinte centímetros (20 cms) sobre el
20 último travesaño, este cerco podrá ser
21 confeccionado con tablones de cualquier madera
22 manteniendo las medidas exigidas, puede ser
23 confeccionado ejecutando un vaciado de los pilares
24 para insertar los travesaños o puede ser tipo
25 sándwich los pilares con madera de dos por ocho
26 pulgadas (2" x 8") dispuestos de tal manera que
27 mantenga las medidas exigidas, los pilares deberán
28 ser enterrados por lo menos setenta centímetros (70
29 cms) de modo que el cerco quede lo suficientemente
30 firme, toda la superficie del pilar que este en

Fuor



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 contacto con la tierra deberá ser protegido con
2 carbonileo o producto similar, se autoriza la
3 instalación de malla detrás de la tranquera para
4 evitar que las mascotas salgan o entren a la
5 propiedad, la terminación de este cerco será de
6 color a definir por el condominio, todos éstos
7 requerimientos y condiciones serán exigibles
8 inmediatamente que cualquier co-propietario inicie
9 las respectivas obras de construcción, cualesquiera
10 éstas sean. La Administración podrá autorizar por
11 escrito la colocación de portones de similares
12 características, cuidando que sean armoniosos con
13 la estética y entorno paisajístico de la Parcelación.
14 9.8) El ocultamiento y/o relleno de cierres, deslindes
15 y portones que pretenda una disminución de
16 transparencia deberá obtenerse exclusivamente
17 mediante la utilización de cercos vivos (arbustos,
18 especialmente ligustrinos, miosporos, estenocarpus
19 y arboles). En todos los cierres podrán emplearse
20 refuerzos de cercos de mallas metálicas con
21 especies vegetales vivas, a fin de evitar que las
22 mascotas no los traspasen. Para los efectos antes
23 referidos, queda terminantemente prohibido el uso
24 de mallas de material plástico del tipo raschel o kiwi.
25 El tipo de revestimiento del suelo que se utilice para
26 el acceso a cada Parcela deberá ser de tierra,
27 maicillos, piedra natural o similar, en colores tierra.
28 Los cercos, límites o linderos deberán remitirse a las
29 especificaciones técnicas señaladas
30 precedentemente en éste numeral. 9.9) Para la



1 correcta tenencia de mascotas y evitar el tránsito
2 irregular de estas por el interior de la Parcelación y
3 evitar eventuales sanciones o multas, los
4 propietarios u ocupantes respectivos, deberán
5 considerar el uso de un Kit Cerco Perimetral para
6 perros tipo Petsafe o similar. 9.10) Los propietarios
7 u ocupantes a cualquier título de cada Parcela, sus
8 dependientes, empleados, familiares o visitas, según
9 fuere el caso, deberán hacer uso de los caminos y
10 de los demás bienes o lugares comunes, conforme
11 su finalidad y naturaleza. 9.11) Todos los
12 propietarios u ocupantes de las Parcelas a cualquier
13 título, sin excepción, deberán contribuir en los gastos
14 comunes que demande el funcionamiento y
15 mantención de la Parcelación, y que se establecen
16 más adelante. El hecho que algún propietario no
17 haga uso de algún determinado servicio o bien
18 común o, cuyo inmueble permanezca desocupado o
19 no construya en su lote o Parcela, no lo exime de la
20 obligación de concurrir al pago de los gastos
21 comunes. 9.12) Con respecto al uso del agua, se
22 prohíbe expresamente variar o alterar el diámetro de
23 la conexión asignada a cada lote; conectar nuevos
24 arranques a la matriz o ceder agua a terceros, sea a
25 título gratuito u oneroso, a construir, perforar,
26 excavar y/o inscribir pozo para dominio individual.
27 9.13) Con relación al suministro eléctrico, la
28 subdivisión predial o Parcelación contará con un
29 servicio centralizado para las áreas de uso común,
30 correspondiendo un prorrato proporcional a cada

Don (on)



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 unidad. Los propietarios tendrán servicios
2 individuales en cada lote o Parcela, pudiendo para
3 tales efectos, utilizar las servidumbres constituidas
4 en éste Reglamento. 9.14) Los propietarios y
5 ocupantes, a cualquier título, de los lotes o Parcelas
6 deberán fijar un correo electrónico para las
7 notificaciones, el que tendrá el mismo valor de una
8 carta tradicional, de acuerdo a lo dispuesto en el
9 artículo primero inciso segundo y artículo tercero de
10 la ley diecinueve mil setecientos noventa y nueve
11 sobre documentos electrónicos. La administración
12 de la Parcelación "Lagunita Frutillar" fija como correo
13 electrónico para éstos efectos, el siguiente:
14 administracion@Parcelasfrutillar.cl.- ARTÍCULO
15 DÉCIMO: Para los efectos de éste Reglamento, se
16 considerarán como bienes comunes los caminos; las
17 instalaciones de cuidador, de portería; agua, luz
18 eléctrica; los ductos y cañerías matrices referidos a
19 los servicios señalados; las salas de máquinas y
20 eléctricas, bombas e instalaciones de agua y en
21 general toda construcción existente dentro de los
22 espacios comunes, salvo los bienes que pertenecen
23 a las compañías de servicios; los jardines y áreas
24 verdes destinados al uso común y, en general,
25 todas las instalaciones y equipos que tanto la
26 propietaria actual o los futuros propietarios destinen
27 para uso de todos los propietarios de los lotes o
28 Parcelas. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: DEL
29 SUMINISTRO DE AGUA: En relación al suministro
30 de agua para el consumo humano y riego, los



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley Nº 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert Nº 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 empalmes domiciliarios serán de cuenta y cargo
2 exclusivo de cada propietario}. Cada lote o Parcela
3 deberá tener al inicio de cualquier faena: 11.1) un
4 medidor de agua instalado que permita registrar el
5 consumo. 11.2) Instalación y uso de un estanque de
6 acumulación de agua de a lo menos 500 litros, el
7 que se colocará bajo tierra y desde el cual se
8 extraerá el agua para el consumo residencial
9 impulsado por un sistema hidro-pack o similar, en
10 ningún caso se extraerá el agua directamente de la
11 red.- Para tales efectos, deberán presentar el
12 proyecto definitivo firmado por un instalador
13 autorizado.- 11.3) Sin perjuicio de lo anterior, se
14 considera dentro de los gastos comunes el consumo
15 eléctrico asociado al transporte y distribución del
16 agua, de acuerdo al consumo efectivo de cada
17 Parcela, lo que será determinado por el
18 Administrador. ARTÍCULO DUODÉCIMO: Los
19 gastos comunes se devengarán a partir del sexto
20 mes posterior a la suscripción de la respectiva
21 compraventa del primer traspaso a terceros de cada
22 lote o Parcela, a prorrata de su superficie de
23 dominio. 12.1) El valor de los gastos comunes se
24 determinará por la sociedad mandataria de la
25 propietaria o por decisión de la mayoría de los
26 propietarios de acuerdo a los presupuestos y
27 evaluaciones que elabore el Administrador, los que
28 serán pagados en proporción al dominio de cada
29 propietario dentro del mes siguiente a su envío. En
30 caso de mora o retraso, el monto adeudado

22
23
24
25
26
27
28
29
30



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley Nº 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert Nº 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 devengará el interés máximo para las operaciones
2 reajustables. 12.2) Mientras no se constituya la
3 respectiva Asamblea de Propietarios, el costo
4 mensual por Parcela será de media Unidad de
5 Fomento (UF 0,50), el que subirá a una Unidad de
6 Fomento (UF 1,0) a partir del momento del comienzo
7 de cualquier tipo de construcción dentro del lote o
8 Parcela. No obstante lo anterior, si la mora en el
9 pago de los gastos comunes excediere los noventa
10 días, el Administrador queda expresamente
11 autorizado para suspender tanto el suministro de
12 agua como el de energía eléctrica de la respectiva
13 Parcela o lote, previo oficio a la compañía
14 abastecedora que corresponda para el caso del
15 suministro eléctrico.- ARTÍCULO DÉCIMO
16 TERCERO: La vigencia del presente Reglamento
17 comenzará desde la fecha de la presente escritura,
18 sin perjuicio de que posteriormente se inscriba en el
19 Registro de Hipotecas y Gravámenes del
20 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, y
21 sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo
22 que hubieren celebrado los propietarios entre sí o
23 con terceras personas. ARTÍCULO DÉCIMO
24 CUARTO: INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO,
25 SANCIONES Y MULTAS: El incumplimiento de
26 cualquiera de las normas establecidas en el
27 presente Reglamento y sus modificaciones, en
28 especial el no pago íntegro y oportuno de los gastos
29 comunes; las infracciones en los procedimientos
30 para la ocupación y construcción en las Parcelas y



1 de toda obligación o prohibición establecidos en éste
2 Reglamento, faculta a la Junta de Administración a
3 través del Administrador, para imponer, fijar y cobrar
4 una multa a beneficio de todos los parceleros
5 ascendente de tres a setenta Unidades de Fomento
6 por cada infracción al presente Reglamento, sin
7 perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales
8 correspondientes que en su caso pudieren incoar
9 tanto el Administrador como los copropietarios
10 parceleros perjudicados con la infracción cometida.
11 Podrán denunciar las infracciones previstas en éste
12 instrumento el Comité de Administración, el
13 Administrador y cualquier propietario o persona
14 afectada. 14.1) El acta o resolución que imponga
15 dicha multa tendrá mérito ejecutivo en los términos
16 previstos en el artículo cuatrocientos treinta y cuatro
17 número siete del código de procedimiento civil y
18 demás leyes aplicables sobre el respecto. El
19 producto de estas multas será percibido por el
20 Administrador quien lo agregará a un fondo especial,
21 cuyo destino y aplicación será decidido en la
22 Asamblea de Propietarios. 14.2) Para el cobro o
23 aplicación de la multa bastará que el Administrador
24 haya dado aviso de la infracción a la Junta de
25 Administración, la que decidirá, previa audiencia o
26 descargos del infractor, sobre su procedencia y
27 monto. Dicha multa deberá ser pagada
28 conjuntamente con las expensas por gastos
29 comunes el mes siguiente a su aplicación. 14.3) En
30 caso de incumplimiento por parte del propietario u

Junta



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 ocupante en el pago de la multa, el/la
2 Administrador/a queda expresa e irrevocablemente
3 facultado para efectuar corte de los servicios
4 sanitarios y de energía, por todo el periodo que dure
5 el incumplimiento. Sin perjuicio de lo antes
6 expresado, el Administrador/a además podrá recurrir
7 al Juez para el cobro judicial de la multa y asimismo
8 podrá informar las morosidades superiores a tres
9 meses a DICOM para lo cual desde ya se le faculta
10 expresamente. 14.4) Las sanciones en este Artículo
11 establecidas lo son sin perjuicio de las demás
12 indemnizaciones que correspondan y del eventual
13 requerimiento a los Tribunales de Justicia con el
14 objeto de privar temporalmente al parcelero,
15 propietario u ocupante infractor de los derechos y
16 beneficios que le corresponden en los bienes de uso
17 común. Para ese efecto, se autoriza en este acto, en
18 forma irrevocable a la Junta, para que, actuando
19 conjuntamente, puedan aplicar las sanciones
20 referidas en éste Artículo y para, en su caso,
21 efectuar las denunciar o deducir las demandas
22 respectivas en contra de los propietarios que
23 incurran en infracciones o delitos sean éstos
24 medioambientales o cualquier otro regulados por
25 leyes especiales. ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:
26 ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS Y
27 ADMINISTRACION. Uno) Consideraciones
28 generales. Quien se desempeñe como
29 Administrador/a tendrá como función y objetivo la
30 administración de la Parcelación "LAGUNITA



1 FRUTILLAR", de sus espacios, bienes, e
2 infraestructura de uso común, como también todos
3 los asuntos que sean de interés colectivo para los
4 parceleros, así como todas aquellas decisiones y
5 materias que en este Reglamento y la ley se
6 establecen como de competencia exclusiva de este.
7 Dos) JUNTA DE ADMINISTRACIÓN. La Junta de
8 Administración será integrado por tres propietarios
9 parceleros, elegidos por votación, bajo la modalidad
10 "una Parcela un voto", por lo que cada Parcela,
11 independiente de quienes o cuantos sean sus
12 dueños o copropietarios, elección o votación de que
13 se trate, solo tendrá un voto. La designación,
14 reemplazo y remoción de los miembros de esta
15 Junta se efectuará en una Asamblea de Propietarios
16 de las Parcelas. Los miembros durarán tres años en
17 sus cargos, pudiendo ser reelegidos, y sus funciones
18 no serán remuneradas. Una vez elegidos los
19 integrantes de la Junta, en su primera reunión,
20 designarán un Presidente, quien también durará un
21 período de tres años en ese cargo y gozará de voto
22 dirimente. En caso de impedimento o renuncia de un
23 miembro de la Junta, ella misma procederá a
24 designar un reemplazante, quien ejercerá el cargo
25 hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Parceleros
26 en que deba renovarse íntegramente la Junta. Si por
27 cualquier motivo no se celebre la Asamblea
28 destinada a la designación o reemplazo de los
29 miembros de la Junta, éstos automáticamente
30 permanecerán en sus funciones y cargo por un

Ben M



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 nuevo período de tres años. De las deliberaciones y
2 acuerdos de la Junta, se dejará constancia escrita
3 en un Libro de Actas, especialmente llevado al
4 efecto. La Junta rendirá cuenta anualmente de su
5 gestión a la Asamblea de Propietarios. Tres)
6 ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DE
7 ADMINISTRACIÓN. La Junta de Administración
8 estará dotada de todas las facultades necesarias
9 para cumplir sus funciones; tendrá la representación
10 judicial y extrajudicial de la Parcelación y podrá
11 contratar un Administrador y al personal necesario
12 para mantener los servicios comunes. La Junta
13 podrá delegar parte o todas sus atribuciones en un
14 Administrador. Con todo, ese Administrador podrá
15 ser nombrado y removido directamente de su cargo
16 por la Asamblea de Propietarios, reunidos en
17 asamblea destinada al efecto, con una mayoría de
18 dos tercios de los parceleros que asistan, en
19 cualquier momento. En ningún caso el Administrador
20 podrá entenderse como delegado para adoptar las
21 decisiones que correspondan a la Junta, de acuerdo
22 a lo prevenido en el presente Reglamento. La Junta
23 de Administración recibirá y resolverá sin más
24 trámite, en su próxima reunión inmediata, los
25 reclamos que por escrito, presenten los parceleros y
26 que digan relación con cualquier incumplimiento de
27 las disposiciones del presente reglamento, en
28 especial si se trata de actos que alteren la
29 tranquilidad, seguridad, bienes o salubridad de la
30 Parcelación. Cuatro) La primera Asamblea de



1 Propietarios se celebrará en la oportunidad señalada
2 en el Artículo Primero Transitorio de este cuerpo
3 regulador y, a contar de aquella los parceleros se
4 reunirán en Asamblea Ordinaria, una vez al año, en
5 el mes de diciembre. Ésta y cualquier otra Asamblea
6 serán citadas mediante circular, correo electrónico,
7 y/o carta certificada que será dirigida a cada
8 parcelero, propietario u ocupante, la que se les
9 enviará por correo electrónico al correo que los
10 propietarios hayan registrado ante el Administrador o
11 en la Junta de Administración o, se entregará en las
12 respectivas Parcelas u otro lugar idóneo. En dicha
13 circular, correo electrónico y/o carta, se deberá
14 señalar el día y hora de la Asamblea, lugar a
15 efectuarse y asuntos a tratar. También podrán
16 reunirse en Asamblea Extraordinaria cada vez que
17 sea necesario al interés común, citada por la Junta o
18 por propietarios que representen al menos un quince
19 por ciento de la Parcelación. Las reuniones de la
20 Asamblea Ordinaria se entenderán constituidas en
21 primera citación con la concurrencia de la mayoría
22 absoluta de los propietarios de Parcelas que
23 componen la Parcelación o sus representantes
24 debidamente acreditados. En caso de no reunirse el
25 quórum señalado en la primera citación, para el
26 funcionamiento de la Asamblea en segunda citación
27 éste será un mínimo del quince por ciento de los
28 parceleros. Los acuerdos requerirán el voto
29 conforme de la mayoría absoluta de los parceleros
30 presentes. En el caso de Asambleas Extraordinarias,

firmado



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 las formalidades de citación y quórum para
2 constituirse y adoptar decisiones serán las mismas
3 indicadas precedentemente, con la sola limitación de
4 que sólo podrán tratarse las materias expresamente
5 mencionadas en la respectiva citación. La citación
6 deberá despacharse con una anticipación no inferior
7 a quince días ni superior a veinte días a la fecha en
8 que deba efectuarse la reunión. En una misma
9 citación podrá establecerse en forma conjunta la
10 fecha y la hora para la primera y segunda citación,
11 entre las cuales deberá existir una diferencia de a lo
12 menos dos horas. De las deliberaciones y acuerdos
13 de las Asambleas se dejará constancia escrita en un
14 Libro de Actas, especialmente llevado al efecto. En
15 el evento que no se reuniese el número de
16 parceleros necesarios para llevar a efecto la reunión
17 en Segunda Citación, la Asamblea podrá llevarse a
18 cabo solo con los propietarios parceleros que asistan
19 a una nueva sesión, la que no podrá celebrarse
20 antes de siete ni después de quince días desde el
21 fracaso de la reunión anterior, en cuyo caso cual los
22 acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de
23 los propietarios parceleros que concurren
24 personalmente o representados. Formará parte de
25 las funciones y atribuciones de la Asamblea de
26 Propietarios, ya sea en sesiones ordinarias o
27 extraordinarias, el conformar la "Junta de
28 Administración", procediendo a nombrar a sus
29 miembros, en la cantidad, plazos de duración y la
30 forma establecidos en éste Reglamento o que se



1 determine por la mayoría absoluta de los
2 propietarios concurrentes, así como el proceder a su
3 revocación por motivos que lo justifiquen, mediante
4 la votación respectiva. Cinco) Para modificar el
5 presente reglamento, deberá contarse con un
6 quórum de aprobación mínima de a lo menos el
7 cincuenta por ciento de los parceleros. Seis) Todos
8 los gastos que demande la Administración de la
9 Parcelación y la administración, conservación y
10 reparación de los caminos, infraestructura y/o demás
11 bienes de uso común bajo la supervisión de la Junta,
12 serán de cargo exclusivo de los parceleros,
13 propietarios u ocupantes de las Parcelas.
14 ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: ARBITRAJE.
15 Cualquier dificultad que se produzca entre el
16 Administrador y algún propietario, entre estos
17 mismos y/o entre éstos y la Comunidad, cuya
18 solución no se encuentre expresamente
19 reglamentada en este instrumento y en cuanto solo
20 se relacione al uso y goce de las propiedades que
21 conforman la Parcelación "LAGUNITA FRUTILLAR",
22 sus bienes comunes, a las relaciones contenidas en
23 este Reglamento, su interpretación, su cumplimiento,
24 su aplicación, como asimismo y en general a las
25 relaciones de convivencia entre los copropietarios,
26 serán resueltas necesariamente por un Árbitro
27 Arbitrador, quien a petición de cualesquiera uno de
28 los interesados o afectados, conocerá y resolverá
29 breve y sumariamente y sin forma de juicio,
30 entendiéndose sus resoluciones ejecutoriadas por el

J
S
S
J



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 sólo hecho de dictarse, sin que proceda recurso
2 alguno en su contra, a los que expresamente
3 mediante éste acto se renuncia.- Sin perjuicio de lo
4 anterior, el Junta de Administración ejecutará
5 previamente sus buenos oficios y/o adoptará las
6 medidas prudenciales para para tratar de resolver la
7 dificultad planteada.- Designase como Árbitro
8 Arbitrador en cuanto al fallo y procedimiento al
9 abogado don Jaime Eduardo Chávez Teuber, y a
10 falta, imposibilidad o negativa de éste, la Junta de
11 Administración pedirá la designación a la Justicia
12 Ordinaria, la cual deberá nombrar un Árbitro de
13 Derecho.- En cualquiera de ambos casos, las
14 resoluciones interlocutorias o definitivas que dicte el
15 Árbitro serán inapelables. ARTÍCULO DÉCIMO
16 SÉPTIMO: Para los efectos de este Reglamento, se
17 reputará que todos y cada uno de los propietarios
18 tienen su correo electrónico y domicilio en la
19 respectiva Parcela de que fueren propietarios, a
20 menos que indiquen por escrito al Administrador otro
21 correo o domicilio, los que se constituirán como tales
22 para los efectos indicados y legales, debiendo
23 enviarse a dicho correo electrónico o lugar las
24 respectivas notificaciones, citaciones y/o cuentas.
25 DÉCIMO OCTAVO: Las disposiciones de este
26 Reglamento prevalecerán sobre cualquier acto o
27 convenio particular que puedan celebrar los
28 propietarios entre sí.- La Asamblea de Propietarios
29 podrá dictar reglamentos especiales sobre materias
30 muy específicas, como por ejemplo: la



1 administración del servicio particular de agua
2 potable, la administración del servicio de evacuación
3 de basuras y escombros, etcétera, los cuales se
4 entenderán complementarias del presente
5 Reglamento, en todo lo no previsto por éste y en
6 cuanto fuere procedente, regirán las decisiones de
7 los copropietarios reunidos en asamblea en
8 conformidad a la Ley y a este Reglamento.-

9 ARTICULO DÉCIMO NOVENO: MANDATO AL
10 ADMINISTRADOR: Sin perjuicio de otras o de las
11 demás facultades que correspondan a la Asamblea
12 de Propietarios y las que ésta en su oportunidad
13 otorgue a su Presidente y en tanto éste no se
14 designe en definitiva, por éste acto, la constituyente
15 confiere mandato amplio e irrestricto al
16 Administrador designado en éste instrumento en el
17 ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO y/o a quien le
18 suceda, subrogue, se elija y/o reemplace en el futuro
19 de conformidad con las normas establecidas en éste
20 Reglamento para que represente a la Comunidad de
21 Co-Propietarios de "LAGUNITA FRUTILLAR", para

Jun 08

22 toda negociación, contrato, juicio o litigio, de
23 cualquiera clase y naturaleza que sea, que
24 actualmente tengan pendientes o les ocurra en el
25 futuro, con la especial limitación de no poder
26 contestar demandas, querellas, reclamaciones, giros
27 u otro acto jurídico, ni ser emplazados en gestión
28 judicial y/o administrativa alguna por la Comunidad
29 de Co-Propietarios sin previa notificación legal al
30 Presidente de la Junta de Administración en



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 ejercicio.- Para los efectos antes referidos, además
2 de las facultades propias e inherentes a todo
3 Administrador, se confieren a éste las facultades de
4 ambos incisos del Artículo séptimo del Código de
5 Procedimiento Civil que expresamente se
6 reproducen, en especial, podrá solicitar, firmar,
7 demandar, iniciar cualquiera especie de gestiones
8 extrajudiciales, judiciales, de jurisdicción voluntaria o
9 contenciosa, administrativa o arbitral, reconvenir,
10 requerir, intimar, contestar reconvencciones, en
11 cualquier etapa procesal, revocar y/o asumir
12 patrocinios en todo tipo de juicios, delegar el
13 presente mandato en todo o parte, desistirse de la
14 acción deducida, aceptar la demanda contraria,
15 previo emplazamiento legal a la mandante, renunciar
16 recursos y/o términos legales, prorrogar, resciliar,
17 rescindir, resolver, transigir, ejecutar, transar, avenir,
18 comprometer, otorgar a los árbitros facultades de
19 arbitadores y aprobar convenios.- Mediante éste
20 mandato, el Administrador, sea provisional o
21 definitivo, podrá representar a la Comunidad de Co-
22 Propietarios de "Lagunita Frutillar" en cualesquier
23 asunto, negocios, actos y contratos que se requiera,
24 sean administrativos, mercantiles, civiles,
25 comerciales, tributarios, laborales, bancarios,
26 previsionales, judiciales u otros, aceptarlos,
27 suscribirlos, firmarlos y perfeccionarlos en su
28 nombre y representarla también, para los mismos
29 efectos, en cualquier asunto, acto, contrato, trámite
30 o gestiones en que Comunidad de Co-Propietarios



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 de "Lagunita Frutillar" tenga interés actualmente o en
2 lo sucesivo ante el Fisco de Chile; instituciones
3 fiscales y semifiscales; autoridades sectoriales o
4 regulatorias, nacionales o regionales; Tesorería
5 General de la República; Servicio de Impuestos
6 Internos; Dirección Nacional de Aduanas;
7 Municipalidades; instituciones autónomas o
8 semiautónomas del Estado; Contraloría General de
9 la República, Bancos e Instituciones Financieras o
10 de crédito, estatales, semi-estatales o privados,
11 Cajas de Compensaciones, ISAPRES, instituciones
12 previsionales, Dirección General del Trabajo y/o ante
13 cualquier autoridad administrativa estatal; municipal,
14 nacional o regional; ante cualquier Tribunal de orden
15 judicial, tributario, de compromiso, aduaneros,
16 administrativos, especiales y/o de cualesquier
17 índole, en cualesquier asunto y/o juicio de cualquiera
18 naturaleza, como demandante o demandada;
19 querellante o querellada; en denuncias de
20 cualesquier índole; actuar como tercerista,
21 coadyuvante o excluyente o a cualquier otro título u
22 otra forma, hasta el final del juicio, ejecución de la
23 sentencia o término del asunto; podrá asimismo
24 delegar este poder en abogados, procuradores u
25 otras personas y reasumirlo cuando lo estime
26 conveniente y tantas veces como fuere necesario.
27 ARTÍCULO VIGÉSIMO: Se faculta al portador de
28 copia autorizada de esta escritura para requerir del
29 Conservador de Bienes Raíces competente y de
30 quienes además corresponda, todas las

[Handwritten signature]



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 inscripciones, sub-inscripciones, anotaciones y
2 registros que procedan. ARTÍCULO VIGÉSIMO
3 PRIMERO: PERSONERÍAS: Uno) La personería de
4 la sociedad "Agrícola Cahuelmó Limitada" en favor
5 de doña María Antonieta Caerols Frías consta de
6 escritura pública de mandato especial amplio
7 otorgada con fecha siete de Noviembre de do mil
8 diecinueve ante el Notario Público de Titular de la
9 Segunda Notaría de Puerto Varas con asiento e
10 Llanquihue, don Ricardo Fontecilla Gallardo,
11 repertorio número mil cuatrocientos sesenta y dos
12 guion dos mil diecinueve; Dos) La personería de don
13 RODRIGO CHICHARRO SAENZ en favor de la
14 sociedad "AGRÍCOLA CAHUELMÓ LIMITADA",
15 consta en la escritura pública de modificación de
16 sociedad de fecha catorce de Enero del año dos mil
17 diecinueve, Repertorio número cuarenta y ocho
18 guion dos mil diecinueve, otorgada en la Segunda
19 Notaría de Puerto Varas con asiento en Llanquihue
20 de don Ricardo Fontecilla Gallardo e inscrita en el
21 Registro de Comercio del Conservador de Bienes
22 Raíces de Santiago a fojas ocho mil ciento sesenta
23 cuatro con el número cuatro mil cuatrocientos treinta
24 y nueve del año dos mil diecinueve, las que no se
25 insertan por ser conocidas del Notario que autoriza.-
26 ARTICULOS TRANSITORIOS. ARTÍCULO
27 PRIMERO TRANSITORIO: PRIMERA
28 ADMINISTRACIÓN. Mientras no se constituya la
29 Junta de Administración definitiva o la respectiva
30 Asamblea de Propietarios, en su oportunidad, no



1 disponga lo contrario, la Administración del
2 condominio corresponderá a la sociedad "Agrícola
3 Cahuelmó Limitada" quien la ejercerá a través del
4 Administrador, en éste acto especialmente
5 designado para éstos efectos, don EUGENIO DE
6 FERARI MOZÓ, chileno, casado, ingeniero
7 comercial, Rol Único Tributario número quince
8 millones seiscientos treinta y siete mil doscientos
9 trece guion siete, domiciliado en Fundo Los
10 Maitenes, comuna de Frutillar, quien además de las
11 facultades propias inherentes a todo administrador,
12 tendrá todas las otras facultades previstas en el
13 Artículo Décimo Noveno anterior y perdurará en sus
14 funciones mientras no se enajene el dominio de al
15 menos el sesenta y siete por ciento (67%) de las
16 Parcelas. Enterado ese porcentaje, los propietarios
17 quedan autorizados y facultados para celebrar una
18 Asamblea con el fin de nombrar un nuevo Comité de
19 Administración, que elegirá en su oportunidad al
20 nuevo Administrador y una Comisión Revisora de
21 conformidad con lo establecido en la Artículo Décimo
22 quinto anterior. ARTÍCULO SEGUNDO
23 TRANSITORIO: Mandato o facultad para modificar o
24 complementar el presente Reglamento interno o de
25 convivencia. Con el propósito de adaptar el presente
26 Reglamento al desarrollo de la Parcelación
27 "LAGUNITA FRUTILLAR" y regular las nuevas
28 situaciones que puedan presentarse a fin de
29 conservar la armonía, equidad, calidad y plusvalía
30 de las Parcelas del proyecto y mientras no se

Mano
22
23



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 enajene el dominio de al menos el sesenta y siete
2 por ciento (67%) de las Parcelas del Proyecto
3 “LAGUNITA FRUTILLAR”, sin que ello signifique
4 alterar en forma sustancial ni menoscabar los
5 derechos que por el presente Reglamento se
6 establecen a favor de los parceleros, éste podrá ser
7 unilateral y expresamente modificado, corregido,
8 complementado, aclarado, enmendado o rectificado
9 en cualquier momento por la Sociedad representante
10 de la propietaria constituyente o por ella misma,
11 quienes indistintamente, quedan irrestricta y
12 expresamente facultados para tales efectos
13 mediante escritura pública que se inscribirá en el
14 Registro indicado en el Artículo Décimo Cuarto
15 anterior. El presente mandato o facultad tiene el
16 carácter de especial e irrevocable y se entenderá
17 vigente, para todos los efectos legales, hasta que
18 haya expirado el plazo de noventa días siguientes a
19 la fecha en que enajene el dominio del sesenta y
20 siete por ciento (67%) de las Parcelas antes referido.
21 Si alguna persona, natural o jurídica, o grupo de
22 personas revocare, modificare o alterare total o
23 parcialmente el presente mandato incurrirá por ese
24 solo hecho en una multa en beneficio de la
25 mandataria, la sociedad “Agrícola Cahuelmó
26 Limitada”, equivalente a mil Unidades de Fomento.
27 ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: Ventas en
28 parcelación y publicidad. La propietaria, a través de
29 su mandataria “Agrícola Cahuelmo Limitada” faculta
30 expresamente a la sociedad “Desarrollos



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Inmobiliarios ROPROP SpA" o "DI-ROPROP SpA",
2 Rol único Tributario Número setenta y seis millones
3 ochocientos sesenta y cinco mil setecientos ochenta
4 y ocho guion dos, para mantener avisos o letreros
5 dentro de la Parcelación y de los predios sirvientes a
6 Parcelas de esta última, promocionando la venta de
7 las unidades que conforman la misma u otros
8 proyectos relacionados, como asimismo mantener
9 salas de ventas en el interior de los terrenos donde
10 se ha desarrollado el proyecto, que habilite para
11 estos efectos. Este derecho expirará ciento ochenta
12 días después de la fecha de venta de la última
13 Parcela resultante de los proyectos actuales o
14 futuros. ANEXO: Minuta de servidumbres. Mediante
15 éste Anexo, se establece que forma parte integrante,
16 esencial e inseparable del presente instrumento la
17 Minuta de Servidumbres señalada en el Artículo
18 Tercero 3:1) anterior, la cual fue protocolizada y
19 archivada con fecha dieciocho de Junio de dos mil
20 veinte en la Segunda Notaría de Puerto Varas con
21 asiento en Llanquihue de don Ricardo Fontecilla
22 Gallardo bajo el número doscientos cuarenta y dos
23 guion dos mil veinte y anotada en el Repertorio de
24 dicha Notaría bajo el número seiscientos treinta y
25 ocho del año dos mil veinte. Copia de la misma se
26 entregará aparte y simultáneamente con una copia
27 del presente instrumento a cada propietario.- una
28 minuta de servidumbre se archivó al final del
29 presente registro con el N°118.- Demás
30 estipulaciones en escritura extractada.-



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 Contribuciones Rol N°243-33, Comuna de Frutillar.-
2 Requirió Nancy Aichele, Run N°12.338.280-3.-
3 Doy fe.-

4 
5
6
7

CERTIFICO: que la presente copia que
consta de 38 fojas, es testimonio fiel
de su original .-Puerto Varas, 23-07-202



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avan-
zada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456844513
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>