

# Reglamento Interno

## CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTA DEL SUR ETAPA 6

### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**ARTÍCULO 1:** El cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal es obligatorio para todos los propietarios e inquilinos del Conjunto Residencial Puerta del Sur Etapa 6.

**ARTÍCULO 2:** Es responsabilidad compartida de todos los propietarios del Conjunto Residencial Puerta del Sur Etapa 6 cumplir y hacer cumplir el Documento de Condominio suscrito con PROMOTORA AGUA DE CANTO, C.A. que fue registrado en la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio Maturín bajo el N°28, protocolo 16, tomo 14 de fecha 16/11/2009 y recibo N°32197, siempre y cuando esto no entre en conflicto con el artículo 1.

**ARTÍCULO 3:** Es responsabilidad compartida de todos los propietarios e inquilinos del Conjunto Residencial Puerta del Sur Etapa 6 cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento Interno, siempre y cuando no entre en menoscabo de los artículos 1 y 2.

**ARTÍCULO 4:** El desconocimiento del presente Reglamento no es excusa para su incumplimiento. Es responsabilidad individual de cada propietario e inquilino leer, entender y cumplir todo su contenido. A tal fin, el Reglamento vigente estará a la disposición de todos lo propietarios e inquilinos tanto físicamente en una carpeta plenamente identificada en la garita de vigilancia así como por medios electrónicos de fácil acceso. Los inconvenientes o gastos en los que incurran los propietarios o inquilinos por desconocimiento de este reglamento será su entera responsabilidad.

**ARTÍCULO 5:** La Junta de Condominio estará en facultad de establecer normativas transitorias de cumplimiento obligatorio por parte de los propietarios e inquilinos, siempre y cuando no entren en menoscabo de los artículos 1, 2 y 3. (Capítulo V, artículo sexto del Documento de Condominio).

## CAPITULO II

### ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTA DEL SUR ETAPA 6

**ARTÍCULO 6:** En consonancia con el artículo N°5 de la Ley de Propiedad Horizontal, se definen como áreas comunes del Conjunto Residencial Puerta del Sur Etapa 6 todas las calles, parques, paredones, tanquillas, postes de alumbrado, garita de vigilancia y áreas verdes establecidas a tal fin en el Documento de Condominio (Capítulo III, sección segunda del mismo).

**ARTÍCULO 7:** Todas las casas del urbanismo, sin excepción, cuentan con un terreno de las mismas dimensiones. Los propietarios de las casas que hacen esquina no deberán confundir la negociación hecha con CONCASA en ese sentido. El precio adicional que cancelaron por ser esquina no se relaciona de forma alguna con derechos adicionales sobre las áreas comunes aledañas ni mucho menos propiedad sobre ellas. Esto está debidamente establecido en el Documento de Condominio donde se reflejan claramente los linderos y área de cada propiedad (Capítulo II sección segunda del mismo).

**ARTÍCULO 8:** Está terminantemente prohibido realizar por cuenta propia construcciones, ampliaciones o modificaciones en las áreas comunes del urbanismo. Los propietarios o inquilinos que hagan caso omiso a esta norma serán sujetos a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, teniendo que asumir todos los costos relacionados a la demolición y reconstrucción de las áreas afectadas. Para poder realizar cualquier modificación a un área común debe contarse con la mayoría calificada de los votos de los propietarios reunidos en Asamblea según lo establece el artículo N°8 y N°9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 9:** Con respecto a la finalidad de las áreas comunes se establece lo siguiente:

**a.- Áreas de Parques:** están destinadas a ser un punto de encuentro, disfrute y sano esparcimiento para todos los miembros de la comunidad (propietarios e inquilinos). Queda entendido que su uso bajo estos términos es completamente libre, siempre y cuando no se realicen actividades que deterioren dichas áreas.

**b.- Áreas verdes comunes:** están destinadas al ornato y embellecimiento del urbanismo. El uso de estas áreas para esparcimiento no está permitido ya que dañaría su finalidad.

**c.- Área de la garita de vigilancia:** está destinada a los servicios de seguridad, al resguardo de cosas comunes del condominio (archivos, piezas de repuesto, etc) y a mantener disponible para todos información vital como lo es: el cuaderno de novedades, la carpeta con el Reglamento Interno y la Carpeta de Condominio.

**d.- Áreas de los paredones:** su función es mantener seguro el perímetro del urbanismo, a tal fin están destinados a contener elementos de seguridad como cercos eléctricos, sirenas, alambres, sensores y cualquier otro elemento que ayude en ese sentido. Está terminantemente prohibido el uso de los paredones para construcciones, modificaciones o uso publicitario.

**e.- Postes de alumbrado:** está terminantemente prohibido el uso publicitario de cualquier poste de alumbrado. Dichos postes cumplen una función primordial y requieren libre acceso para los organismos de servicios que hacen uso de ellos, así como también elementos de seguridad que se tenga a bien instalar en los mismos.

**f.- Tanquillas de servicios (CANTV, HIDROPALMA, etc):** de acuerdo con el artículo N°5 literal "g" de la Ley de Propiedad Horizontal, todas las tanquillas de servicios son consideradas comunes y deben tener libre acceso. Queda terminantemente prohibido "condenar" o construir encima de estos puntos de acceso, todo propietario que viole esta norma estará en la obligación legal de asumir los gastos pertinentes para que dicha tanquilla sea de acceso común.

**g.- Calles internas:** la finalidad de las calles internas es permitir el libre tránsito de vehículos y peatones dentro del urbanismo.

**ARTÍCULO 10:** Queda terminantemente prohibido realizar las siguientes actividades en las áreas comunes del urbanismo:

- a.- Botar basura en el piso, esto incluye colillas de cigarros y excrementos de mascotas.
- b.- Circular sin camisa, traje de baño o ropa interior.
- c.- Ingerir bebidas alcohólicas o fumar en las áreas comunes.
- d.- Realizar reuniones, fiestas o similares que no estén previamente autorizadas por la Junta de Condominio o que estando permitidas afecten la vialidad.
- e.- Correr en vehículos, bicicletas, patinetas y/o patines por las calles internas a exceso velocidad.
- f.- Realizar reparaciones de vehículos, reparación o mantenimiento de aires acondicionados, trabajos de herrería, albañilería, pintura, lavado de autos o cualquier otra actividad que afecte o deteriore el área común.
- g.- Almacenar escombros, materiales de construcción o cualquier otro material extraño al área común.

**ARTÍCULO 11:** El disfrute de las áreas comunes dedicadas al esparcimiento estará comprendido de Lunes a Sábado desde las 9:00 AM hasta las 10:00 PM y los Domingos desde las 9:00 AM hasta las 8:00 PM.

**ARTÍCULO 12:** Para darle a un área común un uso distinto a los explicados en el artículo 9 de este Reglamento será necesaria la aprobación por escrito de la Junta de Condominio con al menos 48 horas de anticipación. Este permiso estará condicionado al tipo de actividad que se quiera realizar y no exime de forma alguna el acatamiento de las normas de convivencia del Reglamento. El incumplimiento de esta norma acarreará sanciones.

**ARTÍCULO 13:** Los propietarios e inquilinos serán responsables de los daños causados a la propiedad común por él, por sus representados, por las personas a su servicio, sus visitantes o invitados, y en general cualquier ocupante, aunque sea transitoriamente de su propiedad, debiendo proceder de inmediato a su reparación. De lo contrario se procederá a efectuar acciones al respecto, y los gastos correspondientes se le cargaran al responsable en su recibo de condominio inmediato.

## CAPITULO III

### CONVIVENCIA EN ARMONÍA

**ARTÍCULO 14:** El contenido de este capítulo complementa las obligaciones de los propietarios e inquilinos contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°3 y el contenido general del Manual del Propietario suscrito con CONCASA.

**ARTÍCULO 15:** Con la finalidad de mantener la armonía entre todos los vecinos y evitar los rumores mal intencionados que no contribuyen con la paz de la comunidad, se establece que todo reclamo hecho por propietarios o inquilinos deberá cumplir con las siguientes pautas:

a.- Solo se considerarán formales (y por ende procedentes) los reclamos que cuenten con un soporte físico. Dicho soporte puede ser: una carta hecha a mano o impresa, un video, foto o grabación que soporte el reclamo, un correo electrónico enviado a la Junta de Condominio o una entrada en el libro de novedades destinado a tal fin en la garita de vigilancia. Bajo ningún concepto se consideran válidos los reclamos hechos de manera verbal, incluso si son hechos a miembros de la Junta de Condominio. Esta medida busca evitar malos entendidos así como también preservar la información original (reclamo) tal y como lo presenta el vecino afectado.

b.- Para considerar un reclamo válido deberá incluir la información del afectado (nombre completo y número de casa) así como la información del vecino al que se le hace el reclamo. Los reclamos anónimos no serán tomados en cuenta.

c.- Cada reclamo deberá explicar con el mayor detalle posible las circunstancias en las que ocurrió el hecho reportado, incluyendo fecha, hora y cualquier otro factor de interés.

d.- Los reclamos se deben hacer llegar a la Junta de Condominio, la cual actuará como mediadora entre las partes, dando oportunidad a cada una de expresar su punto de vista. Siempre se tomará como base para determinar las acciones a tomar el presente Reglamento interno y la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 16:** El urbanismo ha previsto que cada casa tenga a su disposición dos puestos de estacionamiento ubicados dentro del terreno o propiedad de manera que no se perturbe el paso de los vehículos. Las calles del urbanismo son áreas comunes y como tales no deberían usarse como estacionamiento si con ello se perturba el libre tránsito de los vehículos. Dicho esto, se considera que al momento de una disputa o queja por parte de vecinos aledaños cada uno deberá acogerse a este artículo y estacionar sus vehículos donde corresponda dejando la calle libre de obstáculos.

**ARTÍCULO 17:** El límite de velocidad para la circulación interna de los vehículos, será de 10K/h. Cuando un propietario o inquilino detecte una violación a esta norma deberá reportarlo oportunamente según lo contempla este Reglamento.

**ARTÍCULO 18:** Queda prohibido el ejercer cualquier clase de actividad comercial que distorsione de cualquier manera la tranquilidad y descanso de los propietarios e inquilinos.

**ARTÍCULO 19:** No se permite de ninguna forma la venta de bebidas alcohólicas, drogas o cigarrillos, dentro del conjunto.

**ARTÍCULO 20:** Queda prohibido ofender la moral y las buenas costumbres por medio de palabras o actos obscenos que perjudique la tranquilidad mental de los vecinos.

**ARTÍCULO 21:** Queda prohibido trabar disputa, riña o lucha corporal con sus iguales en el conjunto residencial.

**ARTÍCULO 22:** Queda prohibido disparar armas de fuego salvo sea en salvaguarda de la seguridad.

**ARTÍCULO 23:** Los días Domingos y Feriados, sin excepción, queda prohibido realizar trabajos de albañilería, plomería, construcción o de cualquier índole que causen ruidos molestos dentro del conjunto,. Estos trabajos

deberán ser realizados en el horario siguiente: de Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 pm 4:30 pm, Sábados de 9:00am a 3:00pm.

**ARTÍCULO 24:** Queda prohibida la música a alto volumen proveniente de vehículos en áreas comunes sin excepción. De igual manera queda prohibida la música a alto volumen dentro de las casas si con ello perturba la tranquilidad de sus vecinos aledaños.

**ARTÍCULO 25:** El conjunto Puerta del Sur cuenta con un área perteneciente al Macro-condominio destinada a la realización de eventos y fiestas. Los propietarios o inquilinos que deseen realizar una reunión, fiesta o evento en su propiedad y no en el área descrita anteriormente deberán apegarse a las siguientes pautas:

a.- La música debe estar en volumen moderado, sin que el nivel de ruido sobrepase los límites que afecten a la tranquilidad de los vecinos aledaños.

b.- El horario permitido para realizar eventos dentro del condominio es: de Domingo a Jueves, desde las 10:00 AM hasta las 10:00 PM y los Viernes, Sábados y días anteriores a feriados desde las 10:00 AM hasta las 01:00 AM.

c.- El acceso de vehículos por cada casa estará limitado a 4 (incluyendo los vehículos del propietario o inquilino), esto siempre y cuando no se presente reclamo por parte de los vecinos aledaños, según se explica en el artículo 16 del presente capítulo. El resto de los invitados deberán aparcar fuera del Condominio.

d.- El ingreso y salida de todos los invitados deberá cumplir la normativa de control de acceso relativa a la seguridad de nuestro urbanismo.

e.- Bajo ningún concepto está permitido cerrar calles o limitar el libre tránsito vehicular. Esto en cumplimiento del artículo 9g del presente Reglamento.

f.- Cuando se organice una reunión o fiesta el propietario o inquilino, se hará responsable por los daños causados al conjunto por parte de sus invitados. Esto incluye situaciones de robo o hurto que sean claramente demostrables.

g.- El uso de áreas comunes para fines de reuniones o eventos deberá apegarse a todas las normas estipuladas en el Capítulo II del presente Reglamento.

## **CAPITULO IV**

### **DE LAS MASCOTAS**

**ARTÍCULO 26:** Las mascotas deben estar siempre en compañía de sus dueños. Los mismos, deben colocarles correas, cadenas y/o bozal, previniendo cualquier posible ataque a niños o personas. Asimismo, queda entendido que los propietarios e inquilinos se harán completamente responsables de los daños producidos por sus mascotas.

**ARTÍCULO 27:** Cada propietario o inquilino se hará responsable de limpiar las necesidades fisiológicas de su mascota.

**ARTÍCULO 28:** Está prohibida la tenencia de animales que puedan ser transmisores de enfermedades.

**ARTÍCULO 29:** Está prohibida la tenencia de animales que perturben con sus ruidos la tranquilidad de los demás habitantes de la comunidad.

**ARTÍCULO 30:** No se permiten animales de granja o aves de corral dentro del conjunto.

**ARTÍCULO 31:** Todas las quejas referentes a mascotas se deberán hacer siguiendo los lineamientos estipulados en el artículo 15 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 32:** Agotados los recursos del artículo anterior, en los casos donde el dueño de la mascota no pueda o no quiera remediar una situación que perturbe la armonía, la limpieza o la tranquilidad de sus vecinos se procederá a recolectar las firmas de los propietarios afectados para que en Asamblea de Propietarios se proceda a levantar un acta que obligue al dueño de la mascota a retirarlo del urbanismo.

## **CAPITULO V**

### **DEL ORNATO Y LA LIMPIEZA**

**ARTÍCULO 33:** Ningún propietario o inquilino podrá bajo ningún concepto cambiar el aspecto arquitectónico o fachadas de su casa respecto a los definidos por el manual del propietario entregado por CONCASA (Documento de Condominio). Esta medida está amparada en el artículo N°10 de la Ley de Propiedad Horizontal, donde se estipula claramente que dichas modificaciones requieren de la aprobación unánime todos de los propietarios en Asamblea. En los casos donde esta norma no sea respetada se procederá de la siguiente forma:

a.- La Administradora le hará llegar al Propietario un comunicado formal dándole quince (15) días hábiles de plazo para restituir la estructura arquitectónica a su estado original.

b.- En caso de que en ese plazo el propietario no diera cumplimiento voluntario a la medida, la Administradora procederá a contratar los servicios necesarios para restituir la estructura a su estado original.

c.- Todos los costos legales, de obras civiles y administrativos serán enteramente cargados al recibo de condominio del propietario, siendo su obligación cancelarlos o de lo contrario deberá someterse a las sanciones respectivas previstas en este Reglamento.

**ARTÍCULO 34:** Los desperdicios o basura deberán ser colocados en bolsas cerradas y ubicados dentro de cada propiedad al alcance del servicio de aseo los días designados para ello. El resto de los días los desperdicios deberán permanecer dentro de cada casa o al menos fuera del alcance de animales y personas.

Aquellos propietarios que estén realizando trabajos en sus propiedades (albañilería, plomería, herrería, mantenimiento o reparaciones de aires, etc) deberán poner a la disposición de su personal contratado los medios necesarios (bolsas, cajas, etc) para disponer de los desperdicios generados por su actividad. En caso contrario La Junta de Condominio tendrá la facultad de contratar servicios adicionales de aseo que luego serán cargados en el recibo de condominio del propietario que haya generado los desperdicios.

**ARTÍCULO 35:** Por motivos de estética no se debe tender ropa a la vista, es decir, en la parte frontal, ventanas, muros, etc. Para ello cada casa dispone originalmente de un área de servicio en la parte posterior de la vivienda. Esta medida está respaldada por el artículo N°10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## **CAPITULO VI**

### **DE LOS VISITANTES**

**ARTÍCULO 36:** Los visitantes que deseen ingresar al conjunto estarán en la obligación de cumplir con este Reglamento, aún cuando desconozcan su contenido. Es responsabilidad del propietario o inquilino hacer del conocimiento del visitante las normas que rigen en nuestro condominio.

**ARTÍCULO 37:** El propietario o inquilino será responsable por cualquier daño o perjuicio que el visitante ocasione durante su estadía en el conjunto.

**ARTÍCULO 38:** Los propietarios que deseen acreditar a un visitante regular (como por ejemplo un familiar cercano) lo podrán hacer siguiendo los siguientes lineamientos:

a.- El propietario debe estar consciente que existe un límite de 2 controles remotos por casa debido a la capacidad de memoria de la tarjeta del motor. Si desea entregar a su visitante un control tendrá que ser uno de estos.

b.- El propietario deberá consignar ante la Junta de Condominio una autorización que contenga copia de su cédula y copia de la cédula del visitante. Esta información será oportunamente transmitida a la vigilancia en un plazo no mayor a 2 días hábiles.

c.- Los propietarios deben estar conscientes del artículo 25c de este Reglamento que establece un límite a la cantidad de vehículos que pueden ingresar por casa.

d.- A cada visitante regular le será entregado un "identificador" similar al que usan los propietarios, el cual deberá mantener en sitio visible de su vehículo a efectos de darle acceso al conjunto. El costo de dicho identificador deberá ser cancelado por el propietario.

**ARTÍCULO 39:** En el caso de inquilinos que deseen acreditar a visitantes regulares deberán solicitar al propietario del inmueble que realice la gestión descrita.

## CAPITULO VII

### DE LOS INQUILINOS

**ARTÍCULO 40:** Los propietarios están en su pleno derecho de arrendar su casa si así lo desean. Sin embargo, deberán tomar en cuenta que para acreditar el acceso al conjunto de su inquilino deberá cumplir con las siguientes pautas:

a.- Deberá redactar un acta donde conste su intención de arrendar su vivienda. En dicha acta deberá incluir copia de la cédula de todas las personas que van a ocupar el inmueble así como sus números telefónicos de contacto.

b.- Se le pedirá al propietario que devuelva firmada (por los inquilinos) una copia de este Reglamento para darse por enterados de las normas que rigen dentro del urbanismo.

c.- La acreditación de acceso para los inquilinos no será procesada si el propietario de la vivienda mantiene alguna deuda con el condominio.

**ARTÍCULO 41:** Los inquilinos están en la obligación de cumplir el presente Reglamento. El desconocimiento del mismo no justifica su incumplimiento. El propietario será el responsable por cualquier daño o perjuicio que el inquilino ocasione.

**ARTÍCULO 42:** El propietario cancelará las multas que por incumplimiento del reglamento generen sus inquilinos.

**ARTÍCULO 43:** En caso de representación en las Asambleas de Propietarios se deberá presentar una autorización por escrito del propietario con anexo de ambas fotocopias de la Cédula de Identidad. En caso contrario no podrá participar en dichas asambleas.

## CAPITULO VIII

### ACCESO DE TRABAJADORES AL CONJUNTO

**ARTÍCULO 44:** Todo trabajador o trabajadora que desee ingresar a nuestro conjunto deberá aceptar y respetar el presente Reglamento. Es obligación del propietario o inquilino hacer del conocimiento de su personal la existencia del mismo así como su contenido.

**ARTÍCULO 45:** El propietario o inquilino será el responsable por cualquier daño o perjuicio que su personal ocasione dentro del conjunto. Esto incluye situaciones de robo o hurto y la responsabilidad legal correspondiente.

**ARTÍCULO 46:** Para que sea posible el acceso al conjunto de personal (albañiles, personal de limpieza, plomeros, electricistas, mecánicos, técnicos de aire acondicionado, etc) será necesario que el propietario o inquilino siga el siguiente procedimiento:

a.- Deberá redactar una carta que incluya: fotocopia de su cédula, fotocopia de la cédula de todos los trabajadores, número de casa, fecha de inicio de los trabajos, fecha de culminación de los trabajos y descripción de los trabajos a realizar. Esta carta puede ser escrita a mano o impresa, o incluso ser enviada por correo electrónico.

b.- La autorización descrita en el punto anterior deberá ser consignada a la Junta de Condominio que a su vez,



en caso de ser aprobada, hará la comunicación oportuna a la empresa de vigilancia.

c.- El propietario o inquilino debe tener presente que los trabajadores no podrán ingresar al urbanismo mientras su solicitud no sea aprobada y que dicha aprobación estará sujeta entre otros factores a su solvencia con el condominio.

d.- En el caso especial de las mudanzas, la autorización necesaria para realizar este trabajo solo podrá ser tramitada por el propietario de la casa.

e.- En los casos de extrema urgencia en los que el propietario necesite dar acceso a un trabajador al conjunto por reparaciones de última hora (por ejemplo una nevera, aire acondicionado, cocina, etc) se deberá contar con la autorización de al menos un miembro de la Junta de Condominio y realizar el asiento correspondiente en el cuaderno de novedades de la garita de vigilancia.

**ARTÍCULO 47:** Está terminantemente prohibido el acceso de los vehículos de los trabajadores al urbanismo salvo sea de forma momentánea para descargar material relativo a su actividad. Acto seguido deberán aparcar sus vehículos fuera del urbanismo, previa revisión del mismo.

**ARTÍCULO 48:** El horario permitido para la permanencia de trabajadores dentro del conjunto será desde las 8:00 AM hasta las 4:30 PM solo en días laborables.

**ARTÍCULO 49:** La permanencia en el urbanismo de trabajadores o trabajadoras se limita a la casa del propietario o inquilino que ha contratado sus servicios. De ser detectada cualquier actitud sospechosa fuera de la propiedad para la cual le fue concedido el acceso se procederá de forma inmediata a exigirle que se retire del urbanismo.

**ARTÍCULO 50:** El incumplimiento por parte de los trabajadores o trabajadoras a lo estipulado en este reglamento podrá acarrear de forma inmediata la suspensión temporal o permanente de su acceso al conjunto.

**ARTÍCULO 51:** Los reclamos hechos por miembros de la comunidad debidamente soportados según lo establece este Reglamento puede dar pie a la Junta de Condominio para revocar de forma temporal o permanente el acceso a cualquier trabajador al urbanismo.

**ARTÍCULO 52:** Según todo lo expuesto anteriormente en este capítulo, los propietarios e inquilinos aceptan que el derecho a la seguridad y tranquilidad de la comunidad priva sobre cualquier contrato suscrito de manera individual para la prestación de servicios.

## CAPITULO IX

### DEL SERVICIO DE VIGILANCIA

**ARTÍCULO 53:** El servicio de vigilancia se regirá de acuerdo a lo establecido en este Reglamento Interno, pero además podrá contar con directrices adicionales establecidas por la Junta de Condominio y aprobadas en Asamblea de Propietarios que permitan la flexibilidad necesaria para adaptarse al entorno cambiante en el que vivimos.

**ARTÍCULO 54:** El servicio de vigilancia no podrá ser requerido o distraído de sus labores habituales por ningún propietario o inquilino para efectuar trabajos ajenos a los encomendados por la Junta de Condominio, salvo situaciones plenamente justificadas que estén relacionadas con la seguridad del conjunto o con la violación de este Reglamento Interno.

**ARTÍCULO 55:** Con la finalidad de garantizar la seguridad y armonía dentro de la urbanización la Junta de Condominio dará amplias facultades al servicio de vigilancia para que estén en capacidad de realizar su trabajo de manera efectiva. Entre dichas facultades se encuentran:

a.- Los vigilantes tendrán la potestad de solicitar a cualquier persona (sea propietario, inquilino, visitante, trabajador) su identificación e indagar hacia donde se dirigen. De igual forma, en cumplimiento de su función, están obligados a confirmar la información obtenida.

b.- El servicio de vigilancia está suficientemente facultado para exigir la revisión de vehículos que ingresen o egresen del conjunto.

c.- La empresa de vigilancia está autorizada para limitar el acceso al conjunto (apagar el portón eléctrico) en casos que se detecte alguna situación de seguridad que lo amerite. Dichas situaciones deberán ser asentadas en el libro de novedades.

d.- En virtud del tipo de servicio que prestan, los vigilantes tienen la obligación de atender las emergencias de seguridad aunque esto implique abandonar de forma temporal su puesto de trabajo asignado para apoyar en dichas emergencias. Dichas situaciones deberán quedar reflejadas en el cuaderno de novedades.

e.- El servicio de vigilancia tendrá bajo su responsabilidad el área de la garita junto con todo su contenido. La información disponible para toda la comunidad podrá ser revisada por cualquier propietario o inquilino dentro de dicha área, pero no podrá salir de la misma. El propietario o inquilino que por algún motivo necesite sacar algún material de la garita deberá primero tramitar una autorización con la Junta de Condominio.

f.- Los sistemas de seguridad (cerco eléctrico, protectores eléctricos del portón, intercomunicador, etc) solo podrán ser manipulados por personal plenamente acreditado por la Junta de Condominio. La empresa de vigilancia está en plena facultad de limitar el acceso a dichos sistemas por parte de propietarios o inquilinos no autorizados.

g.- Para la comunidad que hace vida en nuestro urbanismo, se debe considerar a los vigilantes como una figura de autoridad cuya función no es solamente velar por nuestra seguridad, sino que también es parte de su función apoyar en el acatamiento de este Reglamento Interno. En tal sentido, la empresa de vigilancia está suficientemente autorizada por la Junta de Condominio para solicitar a los infractores de este Reglamento que adecuen su conducta. En caso de que sus observaciones no sean acatadas los vigilantes están en la obligación de levantar un acta en el cuaderno de novedades describiendo lo sucedido. En los casos extremos donde exista agresión física o verbal contra la empresa de vigilancia o contra algún residente del conjunto, estarán en la obligación de comunicarse con las autoridades competentes (cuerpos policiales) si fuera necesario.

h.- El servicio de vigilancia está autorizado a limitar el acceso o egreso de cualquier persona o vehículo en espera de un miembro de la Junta de Condominio si la situación lo hiciera necesario. Estas situaciones incluyen mas no están limitadas a: accidentes dentro del conjunto, choques, disputas y otras que se considere necesario.

**ARTÍCULO 56:** El servicio de vigilancia estará en la obligación de llevar un soporte de todas las acciones de control que tenga a bien realizar, como las descritas en el artículo 54 (abandono temporal del puesto asignado) y artículo 55 en los numerales que aplique, así como cualquier otra situación de conflicto que se presente. El soporte mínimo exigido por la Junta de Condominio es un asiento en el cuaderno de novedades que incluya:

- a.- Fecha y hora del suceso.
- b.- Identificación de los propietarios, inquilinos o personas involucradas.
- c.- Número de casa o casas involucradas.
- d.- Descripción detallada del suceso.
- e.- Observaciones de los involucrados (cuando aplique, por ejemplo en caso de reclamos o solicitud de apoyo por parte de residentes).
- f.- Firma o firmas de los involucrados cuando ello aplique.

**ARTÍCULO 57:** La empresa de vigilancia estará en la obligación de comunicarse con algún miembro del Comité de Seguridad del Condominio en los casos que sea necesario, sin que ello sea limitativo para las acciones que tenga a bien tomar de forma oportuna. En los casos donde no sea posible comunicarse con uno de los miembros se deberá dejar asentado en el cuaderno de novedades la fecha y hora en la que se hicieron las llamadas.

**ARTÍCULO 58:** Cualquier propietario o inquilino de la urbanización tiene pleno derecho a revisar el cuaderno de novedades en el momento que lo considere necesario, la empresa de vigilancia está obligada a facilitar dicha información, siempre y cuando se haga bajo lo estipulado en el artículo 55e.

**ARTÍCULO 59:** La Junta de Condominio exigirá a la empresa de vigilancia mantener en el área de la garita una carpeta que deberá contener la siguiente información:

- a.- Fotocopia de la cédula de identidad de todos los vigilantes que prestan servicio en el urbanismo.
- b.- Certificado de antecedentes penales de todos los vigilantes que prestan servicio en el urbanismo.

Esta carpeta podrá ser solicitada por los propietarios previa autorización de la Junta de Condominio.

**ARTÍCULO 60:** Es importante que la comunidad que hace vida en nuestra urbanización tenga presente que el servicio de vigilancia no está autorizado para:

- a.- Resolver o negociar situaciones de accidentes, choques, daños a la propiedad, etc. En estos casos su función se limita a detener a las personas involucradas y contactar a la Junta de Condominio.
- b.- Recibir dinero en efectivo o cheque por concepto de trabajos, condominio, etc.
- c.- Realizar trabajos o favores a los propietarios o inquilinos durante su jornada de trabajo.

**ARTÍCULO 61:** Cualquier propietario o inquilino está en pleno derecho de reportar molestias, quejas, sugerencias o abusos de autoridad por parte de la empresa de vigilancia. Para ello deberá seguir los lineamientos descritos en el artículo 15 del presente Reglamento. Todos los habitantes del urbanismo son responsables por velar de la calidad del servicio obtenido.

## **CAPITULO X**

### **DE LAS MUDANZAS**

**ARTÍCULO 62:** Debido a lo sensible que es el tema de las mudanzas desde el punto de vista de la seguridad del urbanismo, se hace necesario exigir el cumplimiento de ciertas normas para evitar robos, hurtos o incluso invasiones a la propiedad. La colaboración de la comunidad y la extrema precaución es necesaria para detectar cualquier comportamiento sospechoso durante este tipo de actividades y reportarlo inmediatamente a la vigilancia.

**ARTÍCULO 63:** En el caso de propietarios que se integran al condominio, se deberán seguir los siguientes lineamientos:

a.- Para propietarios no registrados en la base de datos del urbanismo se deberá solicitar una autorización de mudanza a la Junta de Condominio que incluya: documento notariado o registrado que acredita la propiedad, copia de la cédula de identidad del propietario titular, número telefónico de contacto del propietario titular, fecha de la mudanza, datos de la empresa o persona que realizará la mudanza y placa del camión que hará la mudanza. El acceso al conjunto no será posible sin presentar dicha autorización aprobada por la Junta de Condominio, sin importar los inconvenientes o gastos adicionales que esto genere al propietario.

b.- Para propietarios registrados en la base de datos del urbanismo se deberá solicitar una autorización de mudanza a la Junta de Condominio que incluya: copia de la cédula de identidad del propietario titular, número telefónico de contacto del propietario titular, fecha de la mudanza, datos de la empresa o persona que realizará la mudanza y placa del camión que hará la mudanza. El acceso al conjunto no será posible sin presentar dicha autorización aprobada por la Junta de Condominio, sin importar los inconvenientes o gastos adicionales que esto genere al propietario.

**ARTÍCULO 64:** En el caso de mudanzas de inquilinos que se integran al urbanismo se deberán cumplir primero con los lineamientos descritos en el artículo 40 del presente Reglamento. Adicionalmente, el propietario deberá solicitar ante la Junta de Condominio una autorización de mudanza según lo descrito en el artículo 63 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 65:** En los casos de mudanzas totales o parciales en las que los propietarios abandonan el urbanismo o retiran parte de sus pertenencias del urbanismo se deberá seguir el siguiente procedimiento:

a.- El propietario titular deberá solicitar previamente ante la Junta de Condominio una autorización de mudanza que incluya toda la información descrita en el artículo 63b.

b.- El propietario titular deberá estar presente el día de la mudanza y firmar el cuaderno de novedades dejando constancia de su consentimiento en que se retiren bienes de su propiedad.

c.- En los casos donde el propietario titular no pueda estar presente durante la mudanza, el mismo deberá incluir la información de su apoderado (incluyendo copia de la cédula de identidad) en la solicitud de mudanza descrita en el punto "a". De esta manera su apoderado estará facultado a firmar el cuaderno de novedades en su nombre.

d.- La empresa de vigilancia no permitirá el ingreso y mucho menos la salida de camiones de mudanza que no presenten su autorización debidamente validada por la Junta de Condominio. Cualquier inconveniente o gasto adicional que esto genere al propietario será de su entera responsabilidad. La vigilancia está plenamente facultada para contactar a los organismos policiales en casos de agresión o violencia en situaciones de mudanza.

**ARTÍCULO 66:** En los casos de mudanzas totales o parciales en las que los inquilinos abandonan el urbanismo o retiran parte de sus pertenencias del urbanismo se deberá seguir el siguiente procedimiento:

a.- El propietario titular deberá solicitar previamente ante la Junta de Condominio una autorización de mudanza que incluya toda la información descrita en el artículo 63b. Esta autorización no podrá ser tramitada

por el inquilino por motivos de seguridad.

b.- El inquilino titular deberá estar presente el día de la mudanza y firmar el cuaderno de novedades dejando constancia de su consentimiento en que se retiren bienes de su propiedad.

c.- En los casos donde el inquilino titular no pueda estar presente durante la mudanza, el mismo deberá incluir la información de su apoderado (incluyendo copia de la cédula de identidad) en la solicitud de mudanza descrita en el punto "a". De esta manera su apoderado estará facultado a firmar el cuaderno de novedades en su nombre.

d.- La empresa de vigilancia no permitirá el ingreso y mucho menos la salida de camiones de mudanza que no presenten su autorización debidamente validada por la Junta de Condominio. Cualquier inconveniente o gasto adicional que esto genere al propietario o inquilino será de su entera responsabilidad. La vigilancia está plenamente facultada para contactar a los organismos policiales en casos de agresión o violencia en situaciones de mudanza.

## CAPITULO XI

### DEL INGRESO AL CONJUNTO

**ARTÍCULO 67:** Todos los propietarios e inquilinos que deseen ingresar al conjunto en sus vehículos deberán tener en lugar visible su identificador respectivo que los acredita como miembros del conjunto etapa 6. El tener un control remoto no es argumento válido para ser acreditado como propietario o inquilino. Todos los vehículos sin identificador (aún teniendo un control remoto) estarán sujetos al control de entrada descrito en el artículo 69.

**ARTÍCULO 68:** En aquellos casos donde el propietario o inquilino tenga a la vista su identificador pero por algún motivo no funcione su control, no lo tenga disponible o halla sido bloqueado, tendrá que cumplir con el control de entrada descrito en el artículo 69.

**ARTÍCULO 69:** El control de entrada a desconocidos y personas no acreditadas es obligatorio y aplica tanto a al paso peatonal como a vehículos. El procedimiento que se aplicará para el proceso de entrada será el siguiente:

a.- En el caso de vehículos se solicitará que se aparquen de manera que no interrumpan el libre paso a los propietarios.

b.- Se exigirá la presentación del documento de identidad a la o las personas que deseen ingresar al urbanismo. Dicho documento (o documentos) serán asentados en el control de entrada. Negarse a enseñar el documento de identidad es motivo suficiente para negar la entrada al conjunto, ya que es la única manera de corroborar la veracidad de la información suministrada.

c.- El servicio de vigilancia preguntará en este momento (sea un vehículo o sea un acceso peatonal) si se va a ingresar algún material que reportar, recordando que se hará una revisión a la salida del conjunto y que materiales no reportados son susceptibles a sospecha.

d.- El vigilante preguntará el número de casa a la cual se dirigen, junto con el nombre del propietario registrado para dicha casa.

e.- De forma obligatoria, el vigilante deberá confirmar la información suministrada comunicándose con el propietario al número telefónico registrado.

f.- Hasta que el servicio de vigilancia no verifique dicha información no se podrá ingresar al conjunto. En caso que no sea posible localizar al propietario o inquilino la visita no podrá entrar, sin que esto sea argumento para reclamos a la empresa de vigilancia ni por parte de la visita ni por parte del propietario.

g.- Una vez confirmada la información, en el caso de vehículos, se entregará un identificador provisional que se deberá colocar en sitio visible y que será solicitado a la salida del conjunto.

h.- El servicio de vigilancia ingresará en el control de entrada un asiento que incluya: fecha, hora, nombre completo, cédula de identidad y casa a la que se dirige la o las personas así como un listado del material ingresado al conjunto en caso que sea necesario.

i.- Para los casos especiales descritos en los artículos 67 y 68 (propietarios con control pero sin identificador o con identificador pero sin control) se exigirá solamente el documento de identidad para verificar que en realidad es propietario del conjunto y se le pedirá que indique el número telefónico registrado para corroborar que es el correcto. El cumplimiento de esta norma no es justificación para reclamos, ofensas o agresiones contra la empresa de vigilancia, aún cuando se exija esta información en cada oportunidad que ingrese al conjunto. "Conocer el vehículo" no es argumento válido para dar ingreso a un propietario.

j.- Por motivos de seguridad, a partir de las 11:30 PM y hasta las 5:00 AM se restringirá el acceso al conjunto usando el mecanismo alterno conveniente (basculante o cuerda). Todo propietario que desee ingresar deberá bajar los vidrios y cumplir lo descrito en el literal "i".

**ARTÍCULO 70:** Por normas de seguridad, queda terminantemente prohibido el ingreso de motos a la urbanización. Cualquier motocicleta detectada dentro del urbanismo debe ser reportada inmediatamente a la vigilancia. La única excepción a esta norma son las motocicletas que pertenecen a los mismos propietarios.

**ARTÍCULO 71:** Por normas de seguridad el ingreso de taxis al urbanismo quedará limitado de la siguiente manera:

a.- Bajo ninguna circunstancia estará permitido el ingreso de taxis sin acompañantes (vacío).

b.- Si el propietario o inquilino requiere que el taxi entre al conjunto por motivos de fuerza mayor (por ejemplo motivos de salud, o para cargar un bulto pesado), entonces deberá buscar al taxi en la garita de vigilancia o enviar en su defecto a un autorizado y anotar la incidencia con sus datos, firma, fecha y hora en el cuaderno de novedades. Solo de esa manera el vigilante permitirá el ingreso del taxi.

c.- En los casos donde el propietario o inquilino sea pasajero dentro del taxi, el mismo será igualmente detenido en la entrada (sin importar si tiene control remoto). El acceso del taxi al urbanismo solo estará permitido en caso que el propietario manifieste una necesidad mayor, en cuyo caso se deberá dejar asentada la incidencia según se describe en el punto "b".

d.- Mientras se realizan los procedimientos descritos en los numerales "b" y "c" el taxi deberá permanecer aparcado en un lugar que no interrumpa el libre tránsito al conjunto.

e.- El propietario o inquilino es el único responsable de informar al taxista de estos procedimientos y de apoyar a la comunidad en el objetivo de mejorar la seguridad de todos. Cualquier comportamiento fuera de lugar por parte del taxista dará pie a evitar su ingreso a la urbanización.

**ARTÍCULO 72:** Por normas de seguridad el ingreso de vehículos de carga con materiales para la construcción estará limitado de la siguiente manera:

a.- Los lineamientos a seguir están descritos detalladamente en el capítulo VIII "Acceso de trabajadores al Conjunto".

b.- Solo se dará acceso a camiones que se dirijan a las casas de propietarios o inquilinos que hayan tramitado su autorización de trabajos según se describe en el artículo 46 de este Reglamento. Basta con la autorización tramitada para los trabajadores recurrentes, no es necesario tramitar otra para el chofer del camión, ya que este deberá pasar por el control de entrada descrito en el artículo 69.

c.- La descarga de material jamás deberá limitar el acceso a otra vivienda que no sea la del propietario que está realizando la obra.

d.- Según lo describe el artículo 47 de este Reglamento una vez descargados los materiales el camión deberá salir inmediatamente del urbanismo.

e.- El horario para descarga de materiales es el contemplado en el artículo 48 de este reglamento. La descarga del material se considera parte del trabajo de construcción. Para realizar trabajos de descarga fuera del horario establecido (por ejemplo vaciado de placas) es indispensable una autorización de la Junta de Condominio.

**ARTÍCULO 73:** Por normas de seguridad el ingreso de vehículos de mudanzas estará sujeto al control que se describe a continuación:

a.- No se permitirá el ingreso sin la presentación de la autorización de mudanza tramitada ante la Junta de Condominio y descrita al detalle en los artículos 63 al 66 de este Reglamento.

b.- En los casos especiales de propietarios que se están mudando al conjunto y que no poseen la autorización de mudanza por desconocimiento de su existencia, se deberá solicitar la presencia de un miembro de la Junta de Condominio para poder autorizar su acceso al conjunto.

c.- En los casos especiales de inquilinos que se están mudando al conjunto y que no poseen la autorización de mudanza por desconocimiento de su existencia, se deberá proceder a notificarles que deben cumplir con lo establecido en el artículo 64 de este Reglamento y que lamentablemente no se les podrá aprobar el acceso al conjunto en tanto no se haga. Los inconvenientes y gastos que esto genere serán completa responsabilidad del propietario del inmueble según lo establece el artículo 4 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 74:** Por normas de seguridad el ingreso de autobuses, minibuses y vehículos de venta de comidas y bebidas (incluyendo heladeros y similares) está terminantemente prohibida.

**ARTÍCULO 75:** El acceso y aparcamiento de camiones grandes o cualquier vehículo de carga o pasajeros de grandes dimensiones por parte de los propietarios afectaría la vialidad del conjunto, ya que en su diseño solo se tomaron en cuenta carros y camionetas de uso personal. Es por ello que acogiéndose a lo estipulado en el artículo 16 de este Reglamento, los propietarios deberán estar consientes que solo podrán estacionar dentro del urbanismo vehículos que se puedan aparcar dentro de su respectivo estacionamiento en caso de ser requerido, de manera de garantizar el libre tránsito en el conjunto.

## CAPITULO XII

### SALIDA DEL CONJUNTO

**ARTÍCULO 76:** Todos los propietarios e inquilinos que deseen salir del conjunto en sus vehículos deberán tener en lugar visible su identificador respectivo que los acredita como tales. El tener un control remoto no es argumento válido para ser acreditado como propietario o inquilino. Todos los vehículos sin identificador (aún teniendo un control remoto) estarán sujetos al control de salida descrito en el artículo 78.

**ARTÍCULO 77:** En aquellos casos donde el propietario o inquilino tenga a la vista su identificador pero por algún motivo no funcione su control, no lo tenga disponible o halla sido bloqueado, tendrá que cumplir con el control de salida descrito en el artículo 78.

**ARTÍCULO 78:** El control de salida a desconocidos y personas no acreditadas es obligatorio y aplica tanto a al paso peatonal como a vehículos. El procedimiento que se aplicará para el proceso de salida será el siguiente:

a.- En el caso de vehículos se solicitará que se aparquen antes de permitirles salir de manera que no interrumpan el libre paso a los propietarios.

b.- El servicio de vigilancia hará una revisión a la salida del conjunto, tanto a vehículos como a personas con morrales o similares que salen por el paso peatonal. Si no se presenta ninguna novedad procederá a lo expuesto en el punto "c", pero de lo contrario, en el caso de conseguir materiales, equipos, enceres o cualquier tipo de producto que despierte sospechas y que no haya sido reportado en su ingreso al conjunto el vigilante

estará obligado a solicitar al propietario o inquilino que se haga presente en la garita de vigilancia para que firme en el cuaderno de novedades su conocimiento de esta situación, junto con un breve listado de lo encontrado. Especial cuidado pondrá el servicio de vigilancia a taxis, camiones de mudanza y trabajadores que salen del conjunto, sin embargo, esta norma aplica a todos incluyendo visitas.

c.- El vigilante preguntará los nombres de las personas que se disponen a salir a efectos de comunicarse con el propietario o inquilino para que autorice la salida del conjunto.

d.- Hasta que el servicio de vigilancia no se comuniquen con el propietario o inquilino no se podrá salir del conjunto. En caso que no sea posible localizar al propietario o inquilino la visita no podrá salir, sin que esto sea argumento para reclamos a la empresa de vigilancia ni por parte de la visita ni por parte del propietario.

e.- Una vez autorizada la salida el vigilante procederá a solicitar el pase provisional (identificador) que se entregó a los visitantes.

f.- El servicio de vigilancia ingresará en el control de salida un asiento que incluya: fecha y hora en la que se retiró la visita. En los casos expuestos en el punto "b" también colocará una nota que refleje la entrada en el cuaderno de novedades.

g.- Para los casos especiales descritos en los artículos 76 y 77 (propietarios con control pero sin identificador o con identificador pero sin control) se exigirá solamente el documento de identidad para verificar que en realidad es propietario del conjunto y se le pedirá que indique el número telefónico registrado para corroborar que es el correcto. El cumplimiento de esta norma no es justificación para reclamos, ofensas o agresiones contra la empresa de vigilancia, aún cuando se exija esta información en cada oportunidad que salga del conjunto. "Conocer el vehículo" no es argumento válido para dar salida a un propietario. Por favor tener en cuenta que este control puede prevenir el robo o hurto de vehículos en el conjunto.

h.- Por motivos de seguridad, a partir de las 11:30 PM y hasta las 5:00 AM se restringirá la salida del conjunto usando el mecanismo alterno conveniente (basculante o cuerda). Todo propietario que desee ingresar deberá bajar los vidrios y cumplir lo descrito en el literal "i".

## **CAPITULO XIII**

### **DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO 79:** De acuerdo al artículo N°19 de la Ley de Propiedad Horizontal, la Asamblea de Propietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de "Administrador" por un período de un año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por períodos iguales. A efectos de este Reglamento se referirá a dicha figura como "la empresa Administradora" o simplemente "La Administradora".

**ARTÍCULO 80:** En conformidad con el artículo N°20 de la Ley de Propiedad Horizontal, las funciones y atribuciones de La Administradora son las siguientes:

a.- Cuidar y vigilar las cosas comunes

b.- Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes

c.- Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios

d.- Recaudar de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos y expensas comunes y si



hubiere apartamentos rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución

e.- Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio, de acuerdo con lo establecido en el respectivo documento. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio.

f.- Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a la disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos

g.- Llevar los libros de: a) Asamblea de Propietarios, b) Actas de la Junta de Condominio, c) Libro diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un Notario Público o un Juez de Distrito en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

h.- Presentar el informe y cuenta anual de su gestión.

**ARTÍCULO 81:** En conformidad con el artículo N°20 de la Ley de Propiedad Horizontal, la violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones de La Administradora dará pie a su destitución.

## **CAPITULO XIV**

### **DE LA JUNTA DE CONDOMINIO Y EL TRIBUNAL DISCIPLINARIO**

**ARTÍCULO 82:** Los propietarios e inquilinos autorizados reunidos en asamblea, designarán una Junta de Condominio que regirá los asuntos relacionados con las cosas comunes del conjunto así como lo estipulada el artículo N°18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Dichos miembros deberán estar solventes en sus obligaciones para con el condominio y se designará entre ellos un Presidente, un Secretario de Asuntos Internos, un Secretario de Actas, un Tesorero y dos vocales. De igual forma se elegirá un Tribunal Disciplinario integrado por tres miembros solventes de la comunidad.

**ARTÍCULO 83:** La Junta de Condominio, tendrá amplia facultad para velar por los intereses comunes de los propietarios y tendrá las siguientes atribuciones:

a.- Cumplir y hacer cumplir por los propietarios e inquilinos las resoluciones de las Asambleas de Propietarios, el Documento de Condominio, las disposiciones de este Reglamento y la ley de Propiedad Horizontal.

b.- Designar para un mejor logro de sus intereses, comisiones especiales de trabajo entre los propietarios e inquilinos del conjunto previo acuerdo entre ellos.

c.- Mediar en los conflictos internos del conjunto, tomando siempre una posición imparcial y apegada a derecho en miras del bienestar de la comunidad.

d.- Coordinar los esfuerzos e iniciativas de los propietarios que vayan en consonancia con el bien común.

e.- Velar junto con La Administradora del buen funcionamiento y uso de las cosas comunes y ejercer las

acciones necesarias que garanticen su integridad y mantenimiento.

f.- Supervisar activamente los proveedores de servicios recurrentes para garantizar la calidad recibida acorde con las expectativas de la comunidad.

g.- Ejercer las acciones de control descritas en este Reglamento como son: emisión de autorizaciones, sanciones, etc.

h.- Consultar a los propietarios por los medios que considere necesario y conveniente, incluyendo Asambleas de Propietarios y consultas escritas, sobre cualquier asunto que amerite la opinión de todos.

i.- Mantener informados a los propietarios de todas sus gestiones y rendir un informe escrito de sus actividades al final de cada período.

j.- Cualquier otra actividad que convenga a los intereses comunes de los propietarios.

**ARTÍCULO 84:** Si bien la Junta de Condominio cuenta con facultades para cumplir y hacer cumplir este Reglamento, no tendrá autoridad ni serán parte de sus atribuciones:

a.- Tomar decisiones de forma arbitraria e inconsulta en los asuntos descritos en el artículo 95 de este Reglamento, para lo cual se requieren porcentajes de consenso estipulados por la Ley de Propiedad Horizontal.

b.- Tomar partido de forma unilateral en conflictos internos entre propietarios. Su función será solo de mediación y en todo caso de hacer cumplir la Ley y este Reglamento en los casos donde haya sido claramente violada la normativa.

c.- No podrá tampoco autorizar o realizar gastos cuyo monto exceda el 15% del total de los gastos comunes del mes inmediato anterior. Para ello deberá realizarse la consulta descrita en el artículo 95 del Reglamento salvo en casos de extrema urgencia donde se deberá realizar lo descrito en el artículo 91.

**ARTÍCULO 85:** El Tribunal Disciplinario, tendrá amplias facultades de control y auditoría sobre la Junta de Condominio y serán sus atribuciones:

a.- Solicitar de manera mensual un informe con el resumen de las gestiones realizadas por la Junta de Condominio, que incluirá tanto temas administrativos como avances en los proyectos de la comunidad, novedades en los temas de seguridad y cualquier otro aspecto relacionado con los bienes comunes.

b.- Sin menoscabo del punto anterior, el Tribunal Disciplinario podrá solicitar cada vez que lo considere pertinente una explicación mas detallada sobre cualquier tema particular relacionado con el condominio, esto incluye mas no se limita a: copias de facturas, recibos, datos de proveedores, etc. En estos casos La Administradora estará en la obligación de facilitar la información solicitada en un plazo no mayor a 5 días hábiles, contando para ello con el apoyo de la Junta de Condominio.

c.- En los casos donde sea detectada alguna situación fuera de lo común, el Tribunal Disciplinario estará en la obligación de redactar un acta donde se describa detalladamente la situación y los argumentos válidos por los que considera que ha existido una falla o irregularidad. Dicha acta debe ser presentada a la Junta de Condominio y en conjunto se deberá buscar una solución acorde al bienestar de la comunidad.

d.- En los casos donde agotado el punto anterior el Tribunal Disciplinario no se sienta satisfecho con los argumentos o soluciones planteados por la Junta de Condominio, estará en la facultad (si lo considera necesario) de convocar una Asamblea de Propietarios con carácter de urgencia para que sea en dicha reunión de propietarios donde se busque salida a la situación.

e.- El Tribunal Disciplinario estará en plena capacidad de escuchar y mediar en los conflictos internos del conjunto, siempre y cuando se haya agotado este recurso con La Junta de Condominio previamente.

f.- En los casos de presentarse las emergencias citadas en el artículo 91 de este Reglamento, El Tribunal Disciplinario estará en la obligación de auditar los gastos .

**ARTÍCULO 86:** Como órgano auditor e imparcial en los manejos de la comunidad el Tribunal Disciplinario no tendrá autoridad para:

- a.- Tomar decisiones o atribuciones de la Junta de Condominio.
- b.- Tomar partido de forma unilateral en conflictos internos entre propietarios. Su función será solo de mediación y en todo caso de apoyo a la transparencia e imparcialidad.
- c.- Autorizar o realizar gastos en nombre del condominio.
- d.- Realizar labores de cobranza.

**ARTÍCULO 87:** De acuerdo al artículo N°18 de la Ley de Propiedad Horizontal, los miembros de la Junta de Condominio y del Tribunal Disciplinario, durarán un año en el ejercicio de sus funciones; al cabo del año se elegirá la nueva Junta de Condominio y Tribunal Disciplinario; siendo válida la postulación para reelección de los miembros que así lo decidieran.

**ARTÍCULO 88:** En aquellos casos donde la comunidad vea la necesidad de remover de su cargo a alguno de los miembros de la Junta de Condominio o del Tribunal Disciplinario se procederá de la siguiente manera:

- a.- Se deberá redactar un acta donde consten los argumentos que motivan a la petición de remoción del cargo. Dichos argumentos deberán ser sustentables con pruebas, recordando para ello que todo propietario tiene derecho a la información de las cosas comunes, siempre y cuando siga los canales adecuados, es decir, hacer su solicitud por escrito a La Administradora, Junta de Condominio o Tribunal Disciplinario.
- b.- Se deberán seguir todos los lineamientos contenidos en la Ley de Propiedad Horizontal para convocar una Asamblea de Propietarios legalmente válida, incluyendo el recolectar al menos el 33% de firmas de los propietarios y también notificar por escrito a las partes involucradas sobre la fecha y puntos a tratar en dicha reunión.
- c.- Una vez reunidos en Asamblea de Propietarios legalmente constituida, se deberá hacer lectura del acta descrita en el punto "a" y dar oportunidad al debate y legítima defensa de los afectados.
- d.- En caso de que la Asamblea de Propietarios apruebe la remoción del cargo se procederá en la misma reunión a determinar como quedará constituida la Junta de Condominio y el Tribunal Disciplinario y se elegirá a un nuevo miembro si fuera necesario. La Ley de Propiedad Horizontal establece que el quorum de instalación necesario para este tipo de decisiones es de 2/3 de los propietarios.

**ARTÍCULO 89:** La Junta de Condominio se reunirá con la periodicidad que ella determine y tendrá las atribuciones determinadas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°18 y las contenidas en este Reglamento. La Junta de Condominio en conjunto con los propietarios del urbanismo, determinará la periodicidad de las reuniones con la comunidad.

**ARTÍCULO 90:** Con la finalidad de garantizar la mayor transparencia posible en la toma de decisiones, especialmente las relacionadas con gastos de la comunidad, se establece que el manejo interno de la Junta de Condominio seguirá las siguientes pautas:

- a.- Todas las decisiones tomadas en reuniones, sean conjuntas o por separado, sean de comités o sean de la Junta en pleno, deberán quedar reflejadas en el acta correspondiente del libro de asambleas. Esto no limita emplear, de forma complementaria mas no sustitutiva, otros medios auditables de fácil difusión como lo son publicaciones en internet o prensa escrita.
- b.- En búsqueda de la eficiencia en el manejo de las cosas comunes, se designarán comités de trabajo permanentes encargados de coordinar y supervisar áreas críticas como son: finanzas, seguridad y áreas comunes. La Junta de Condominio está plenamente facultada para crear otros comités que considere necesario, así como también está facultada para incluir en cualquiera de los comités propietarios que deseen colaborar con la comunidad.
- c.- El Comité de Seguridad será el encargado de velar por el mantenimiento y funcionamiento de todos los dispositivos de seguridad de la comunidad que incluyen mas no se limitan a: portón eléctrico, puerta de entrada peatonal, cerco eléctrico, cámaras, garita de vigilancia, sirenas y alarmas, etc. También será el enlace con el servicio de vigilancia, lo que incluye supervisar al mismo.
- d.- El Comité de Áreas Comunes será el encargado de velar por el mantenimiento, aseo, uso correcto y buen

funcionamiento de las áreas comunes. Será el enlace y supervisor del servicio de aseo, así como también el encargado de velar por la no acumulación de escombros, el cumplimiento del Reglamento en cuanto a áreas comunes y el trámite de permisos de trabajo, mudanzas y reuniones.

e.- El Comité de Finanzas será el encargado de ser el enlace principal con La Administradora, velar por los gastos comunes, apoyar en labores de cobranza, supervisar y auditar a La Administradora, así como también autorizar gastos corrientes de las cosas comunes.

f.- En cuanto a los gastos de comunes el procedimiento estándar a seguir será: buscar al menos 2 presupuestos (de preferencia 3) que sean fiables y de proveedores o empresas establecidas y reconocidas. Presentar las ofertas al Comité de Finanzas para su aprobación y luego luego de concedida dicha aprobación es que se podrá girar instrucciones a La Administradora para realizar el pago correspondiente.

**ARTÍCULO 91:** De acuerdo a lo previsto en el artículo N°21 de la Ley de Propiedad Horizontal: “El Administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por si solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.” Para efectos de este Reglamento, se considerarán hechos de “urgente necesidad” los siguientes:

- a.- Los que afecten de forma directa e inmediata la seguridad de la comunidad o de las cosas comunes.
- b.- Los que afecten de forma inmediata y palpable la salud e higiene de los miembros de la comunidad.
- c.- Los que atenten contra la integridad estructural de las cosas comunes y por ende sean causa de riesgo real para la comunidad.

## CAPITULO XV

### PROCESOS DE TOMA DE DECISIONES

**ARTÍCULO 92:** La Ley de Propiedad Horizontal en sus artículos N°22 al N°24 proporciona dos mecanismos legales para la toma de decisiones concernientes a la administración y conservación de las cosas comunes. Uno es la Asamblea de Propietarios y el otro la Consulta Escrita a los propietarios. Existe incluso jurisprudencia al respecto, citando la sentencia: 2153-18-AP31-V-2012-000609 en donde se interpretan dichos artículos de la ley.

**ARTÍCULO 93:** Según lo dispuesto claramente en la Ley de Propiedad Horizontal, se podrá convocar a una Asamblea de Propietarios cuando:

- a.- Un tercio de los propietarios (33%) realice una petición formal por escrito ante La Administradora o ante la Junta de Condominio para realizar una asamblea (Artículo N°24 Ley de Propiedad Horizontal).
- b.- La Junta de Condominio o La Administradora convoque a una consulta de propietarios sobre temas relativos a la comunidad según lo establece el artículo N°22 de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo N°24 de la misma ley.
- c.- La Junta de Condominio convoque una asamblea de emergencia apegados al artículo N°18 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- d.- El Tribunal Disciplinario convoque una reunión de emergencia según lo establecido en el artículo 85d del presente Reglamento y amparados también el artículo N°18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 94:** De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, específicamente el artículo N°24, la Asamblea de Propietarios se considerará legalmente constituida cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a.- La convocatoria se deberá hacer en un periódico de circulación local con una anticipación de al menos 3 días a la realización de la asamblea. Un ejemplar de dicha publicación deberá ser fijado en la cartelera informativa del conjunto. Dicha publicación deberá indicar el lugar y hora de la convocatoria y los puntos a tratar en la misma.

b.- La Asamblea de Propietarios no podrá deliberar sin la presencia de todos los interesados (convocantes, personas afectadas, partes en conflicto) a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con una antelación de al menos 3 días.

c.- Se deberá contar con un quorum de instalación mínimo que dependerá del tipo de decisión a ser consultada. En el artículo 95 de este Reglamento se muestra un cuadro basado en la Ley de Propiedad Horizontal que muestra los valores de ley.

**ARTÍCULO 95:** De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, existen determinadas consultas que requieren de un quorum mínimo de instalación para ser legalmente válidas. En el siguiente cuadro se muestra un resumen de estos casos:

Tipo de decisión a tomar	Ley de Propiedad Horizontal	Quorum de instalación	Votos necesarios
Creación de servicios comunes de interés general	(Artículo 3 literal c)	75%	Mayoría simple
Modificación de cuota de participación de cada casa en el condominio	(Artículo 7)	100%	<b>Unanimidad</b>
División de las cosas comunes	(Artículo 8)	66%	Mayoría simple
Mejoras de las cosas comunes	(Artículo 9)	75%	Mayoría simple
Obras de envergadura o que afecten la conservación o estética del inmueble	(Artículo 10)	100%	<b>Unanimidad</b>
Acordar los gastos comunes	(Artículo 11)	75%	Mayoría simple
Consulta escrita (primera vuelta)	(Artículos 22-23)	66%	Mayoría simple
Consulta escrita (segunda vuelta)	(Artículos 22-23)	50%+1	Mayoría simple
Convocar a asamblea de propietarios	(Artículo 24)	33%	-
Modificar Documento de Condominio	(Artículo 29)	100%	<b>Unanimidad</b>
Expulsión de propietario	(Artículo 39)	75%	Mayoría simple

En consecuencia, y basados completamente en la Ley de Propiedad Horizontal, se enumeran a continuación algunos casos comunes que necesariamente deben contar con la participación legal exigida:

Tipo de decisión a tomar	Ley de Propiedad Horizontal	Quorum de instalación	Votos necesarios
Elección de servicios de vigilancia, administración, aseo, proveedores recurrentes, etc.	(Artículo 3 literal c)	75%	Mayoría simple
Venta de las cosas comunes a un propietario	(Artículo 7)	100%	<b>Unanimidad</b>
Mejoras de las cosas comunes	(Artículo 9)	75%	Mayoría simple
Cambios de estética no contemplados en Documento de Condominio	(Artículo 10)	100%	<b>Unanimidad</b>
Convocar a asamblea de propietarios	(Artículo 24)	33%	-
Expulsión de propietario	(Artículo 39)	75%	Mayoría simple

Se entiende por “Unanimidad” que el 100% (totalidad) de los propietarios deberán estar de acuerdo.

Se entiende por “Mayoría simple” que el 50%+1 de los votos son necesarios, en otras palabras, mas de la mitad de los asistentes a favor de la propuesta en discusión.

**ARTÍCULO 96:** El procedimiento para la verificación y control del quorum de instalación en las Asambleas de Propietarios es el siguiente:

a.- Se designará a un miembro de la Junta de Condominio y un miembro del Tribunal Disciplinario para que tome nota de todos los asistentes a la reunión, quedando entendido que cada casa tiene derecho a un voto válido siempre y cuando el representante sea el propietario titular o un apoderado debidamente autorizado como lo estipula la ley. Este control incluirá: número de casa, nombre completo, número de cédula de identidad y firma del representante de cada casa.

b.- Una vez culminada la recolección de firmas de los representantes se procederá de forma transparente y pública a confirmar el porcentaje de alícuota presente. El resultado se deberá reflejar por escrito en el acta de asamblea, donde al final de la reunión todos los participantes deberán firmar nuevamente para dar fe de su veracidad.

**ARTÍCULO 97:** La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°23 estipula claramente que en las consultas escritas tanto el tema a consultar como la respuesta del propietario deben ser por escrito. De hecho, tanto los comprobantes de las consultas como las respuestas recibidas deberán ser conservadas en archivo aunque sean asentadas en el libro de acuerdo de los propietarios.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la consulta escrita en sí es una votación, en la cual debe contarse con la participación descrita en el artículo 95 de este Reglamento. A continuación se enumeran los mecanismos que son técnicamente válidos para cumplir lo exigido en el mencionado artículo N°23 de la Ley de Propiedad Horizontal:

**a.- Votación a urna cerrada:** consiste en un mecanismo similar al utilizado en las elecciones manuales donde se entrega a cada representante de casa una papeleta donde deberá indicar su voto sobre los distintos temas de debate. Dicha papeleta es luego cerrada e introducida en una urna que solo será abierta al culminar el proceso de consulta, en presencia de testigos que certifiquen que sus precintos no han sido violados.

**b.- Votación con lista abierta:** consiste en una lista con todos los datos de los representantes de cada casa (según lo descrito en el artículo 96a de este Reglamento) en cuyo encabezado esté enunciado el tema a decidir. En dicha lista cada representante deberá escoger la opción de su preferencia. La lista en sí es un comprobante que cumple los requisitos de ley ya que es el comprobante de consulta y a la vez contiene las respuestas. La totalización de los resultados se debe hacer en presencia de testigos y será asentada en el libro

de actas y acuerdos.

**c.- Consulta por correo electrónico:** para realizar consultas por este medio cada representante de casa deberá consignar previamente ante la Junta de Condominio una autorización con copia de su cédula, firma y huella dactilar, en donde el propietario o inquilino autorizado exprese cual es su dirección de correo única y personal que servirá para realizar este tipo de actividad. El procedimiento para realizar esta consulta es simple: desde el correo oficial de la Junta de Condominio se envía la consulta con los temas a debatir a cada representante de casa registrado que cuente con los recaudos descritos. El propietario o inquilino autorizado deberá responder desde su correo registrado y expresar su voto sobre cada tema. Una vez agotado el plazo de ocho días para realizar consultas descrito por la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°23 se hará la totalización de los votos en una asamblea pública con la presencia de testigos. Cada correo debe ser impreso a efectos de soporte, control de validez (correos registrados) y totalización. Los resultados de la consulta deberán ser asentados en el libro de actas y acuerdos y firmado por los presentes.

Cada uno de estos mecanismos tiene sus virtudes y debilidades, y nada impide que sean utilizados de manera conjunta siempre y cuando se cumplan los requisitos de ley, básicamente un impecable documentación de la consulta y de los resultados.

**ARTÍCULO 98:** En los artículos 92 al 97 del presente Reglamento se han descrito con detalle los distintos procesos necesarios para que las decisiones de la comunidad obtengan un rango de legalidad y sean de cumplimiento obligatorio para todos los miembros del conjunto como lo declara el artículo N°25 de la Ley de Propiedad Horizontal “Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios”.

A continuación se describirá el procedimiento completo para realizar una Asamblea de Propietarios apegada completamente a la ley y normas vigentes.

**a.- Convocatoria de la Asamblea de Propietarios:** el primer paso es la convocatoria legal de una asamblea, la cual deberá hacerse en conformidad con lo expresado en el artículo 93 de este Reglamento. Cualquier acto de asamblea que no llene estos requisitos será ilegal e inválido desde su comienzo y cualquier acuerdo logrado será nulo.

**b.- Verificación de quorum:** conforme lo expresado en los artículos 95 y 96 de este Reglamento, se procederá a validar el quorum necesario según el tipo de consulta a realizarse.

**c.- Instalación de la Asamblea:** en caso de contar con el quorum legal necesario se procederá a anunciar que la asamblea queda legalmente constituida y se comenzará a debatir los puntos en agenda para los cuales se convocó a la comunidad. La ley establece claramente que solo se podrán debatir y tomar decisión sobre los temas publicados conforme a lo expresado en el artículo 94a de este Reglamento. Es perfectamente válido tomar nota de otros temas de interés al final de la asamblea, pero durante el acto legal no se dará derecho de palabra a otros asuntos ajenos a la agenda oficial.

**d.- Proceso de votación:** una vez realizado el debate sobre los temas en agenda oficial se procederá a la deliberación y votación respectiva. Para ello se utilizará el mecanismo de consulta descrito en el artículo 97a de este Reglamento (votación a urna cerrada).

**e.- Cierre de asamblea:** hecha la totalización pública de los votos se procederá a anunciar los resultados y a levantar el acta respectiva y su asiento en el libro de acuerdos donde todos los presentes deberán firmar nuevamente para validar el proceso. Los acuerdos obtenidos serán publicados en la cartelera informativa y difundidos por los medios que se considere convenientes para que la comunidad entera se de por enterada.

**f.- Falta de quorum:** en los casos donde no se alcance la cuota de participación requerida por la ley y expresada en el artículo 95 de este Reglamento se asentará en acta que no se alcanzó el quorum de instalación necesario para constituir legalmente la asamblea. Los presentes deberán firmar dicha acta en el libro correspondiente para dar validez al proceso.

Acto seguido se procederá a implementar la interpretación expuesta en la sentencia 2153-18-AP31-V-2012-000609 en su punto N°6 y que se describe en el artículo 99 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 99:** Este artículo describe el procedimiento legalmente válido para realizar una consulta escrita y

está basado en la Ley de Propiedad Horizontal (artículos N°22 al N°24) y en la sentencia 2153-18-AP31-V-2012-000609 en su punto N°6.

a.- La Junta de Condominio convocará una consulta escrita usando el mecanismo descrito en el artículo 97a de este Reglamento. Esta convocatoria se hará acorde al artículo 93 del Reglamento para garantizar su legalidad.

b.- El día de la consulta se hará lectura de los temas oficiales en agenda y publicados debidamente en prensa y con ello se abrirá el proceso de debate entre los asistentes.

c.- Una vez discutidos todos los puntos de la agenda se realizará el procedimiento descrito en el artículo 96 de este Reglamento para dejar constancia de cuales representantes ejercerán su derecho al voto.

d.- Se procederá a repartir las papeletas correspondientes y a efectuar el acto de consulta.

e.- De forma transparente y con suficientes testigos tanto propietarios como miembros de la Junta de Condominio y Tribunal Disciplinario se procederá a abrir la urna y realizar la totalización de los votos.

f.- En esta "primera consulta escrita" descrita en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°23 la participación obligatoria es de 2/3 de los propietarios, siendo necesaria una mayoría simple para aprobar los temas debatidos, siempre y cuando el tema a tratar no exija unanimidad. De lograrse acuerdos con la participación legal requerida se debe proceder según lo estipulado en el artículo 98e.

g.- En caso de no alcanzar dicha participación, se dejará asentado en acta el resultado parcial de la consulta realizado el día de la convocatoria, junto con el formato de control que permite saber quien ejerció su derecho a voto.

h.- Acto seguido se podría anunciar una segunda convocatoria a realizarse en un plazo no menor a 8 días continuos de esa fecha y que seguirá las pautas legales del artículo 93 de este Reglamento. Los puntos de la agenda serían: totalización de los resultados de la primera consulta y realización de la segunda consulta de ser necesario. Una vez que los presentes firmen el libro de actas se dará por concluido el primer día de consulta.

i.- A partir de ese momento, se abren los mecanismos alternos de consulta descritos en el artículo 97 literales "b" y "c": Votación con lista abierta y Consulta por correo electrónico. La Ley de Propiedad Horizontal establece que se dispone de un plazo total de 8 días continuos para obtener la participación de 66,66% necesaria.

j.- El día de la segunda convocatoria (si la hubiere) se procederá a totalizar y anunciar los resultados obtenidos. De lograrse acuerdos con la participación legal requerida se debe proceder según lo estipulado en el artículo 98e.

k.- En caso de no alcanzarse la participación necesaria, se procederá de inmediato a la segunda consulta escrita repitiendo los mecanismos empleados en la primera vuelta. Según la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo N°23 esta segunda consulta deberá contar con al menos una participación del 50%+1 de los propietarios (siempre y cuando los temas no requieran de unanimidad) y se cuenta de nuevo con 8 días continuos para realizar la consulta.

l.- La Ley de Propiedad Horizontal no obliga a realizar convocatorias para anunciar los resultados obtenidos en cada consulta, solo indica que deben ser comunicados por escrito a los propietarios. Es por ello que la Junta de Condominio tendrá a su discreción convocar asambleas cuando lo considere pertinente, mas de no hacerlo, estará en la obligación de publicar los resultados o comunicarlos por escrito como exige la ley.



## CAPITULO XVI

### DE LA MOROSIDAD

**ARTÍCULO 100:** Por definición, la morosidad es: *"Falta de puntualidad o retraso, en especial en el pago de una cantidad debida o en la devolución de una cosa"*. De manera que un propietario entra en estado de morosidad cuando cuando incumple lo pactado en el **Documento de Condominio** suscrito al adquirir su inmueble que indica en su Sección Sexta: De la cancelación de los montos y cargas comunes: *"... Los copropietarios cancelarán antes del 15 de cada mes a la encargada de la Administración del Condominio los montos proporcionales a cada vivienda de los gastos comunes del conjunto."* En virtud de lo expuesto este Reglamento Interno apegado a lo convenido en el Documento de Condominio establece que un propietario se considera en morosidad cuando:

- a.- Adeuda uno (01) o más meses de gastos comunes al condominio.
- b.- Se niegue a pagar o se atrase en la cancelación de cuotas especiales legalmente aprobadas en consultas a la comunidad.
- c.- Incumpla acuerdos de pago suscritos con la Junta de Condominio o con La Administradora.

**ARTÍCULO 101:** La Junta de Condominio junto con La Administradora tiene la facultad de asentar en acta su intención de proceder legalmente contra los propietarios en estado de morosidad por la Vía Ejecutiva según Código de Procedimiento Civil en su artículo 630 , lo cual entre otras consecuencias legales implica:

- a.- La posibilidad de que un Juez emita una medida que impida enajenar o gravar el inmueble del propietario.
- b.- El embargo del inmueble en cuestión como garantía para el pago de la deuda.
- c.- El pago por parte del propietario de todos los gastos legales producto de los procedimientos y honorarios profesionales de abogados.
- d.- Indexación monetaria de su deuda ajustada a los parámetros definidos por el Banco Central de Venezuela.

**ARTÍCULO 102:** El propietario demandado según el artículo 101 está en pleno derecho de solicitar rendición de cuentas a la Junta de Condominio y a La Administradora a fines de constatar cualquier irregularidad en los gastos reflejados en los recibos de condominio o bien en los acuerdos de cuotas especiales.

**ARTÍCULO 103:** En lo referente al derecho al voto de los propietarios en condición de mora tanto en las Asambleas de Propietarios como en las Consultas Escritas, este Reglamento Interno quiere dejar asentado de forma clara y contundente que se apegue a la jurisprudencia establecida en la sentencia No. 04 de fecha 25 de enero de 2001, en el Expediente No. 01-000003 de la Sala Electoral del TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA en la cual se establece que los propietarios tendrán voz mas no voto debido a su incumplimiento con las obligaciones comunes.

## CAPITULO XVII

### DE LAS SANCIONES

**ARTÍCULO 104:** La Ley de Propiedad Horizontal establece con claridad los supuestos bajo los cuales un propietario está sujeto a sanciones:

- a.- Incumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal.
- b.- Incumplimiento de los acuerdos hechos en consultas legalmente válidas (artículo N°25 de la Ley de Propiedad Horizontal).
- c.- Incumplimiento de sus obligaciones como miembro de la comunidad (artículos: N°7, N°11, N°12 y N°39 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Ya que este Reglamento interno está basado en el Documento de Condominio suscrito entre la PROMOTORA AGUA DE CANTO, C.A. y los propietarios y además está basado en la Ley de Propiedad Horizontal, queda claro que su desacato colocaría al propietario en violación directa de los literales "a", "b" y "c" descritos anteriormente.

**ARTÍCULO 105:** Los órganos facultados a determinar y ejecutar sanciones son La Junta de Condominio y La Administradora. Los incumplimientos al Reglamento serán analizados caso a caso y las sanciones aplicadas dependerán de la gravedad y del tipo del desacato.

El proceso completo de discusión deberá ser plenamente documentado y asentado en actas de la Junta de Condominio de manera que sea auditable por el propietario afectado o el Tribunal Disciplinario en caso de ser requerido.

**ARTÍCULO 106:** Las sanciones aplicables incluyen (mas no se limitan) a las siguientes:

- a.- Pago por daños y perjuicios que cause a los demás o a las cosas comunes.
- b.- Pago de honorarios al servicio de aseo o escombros por incumplimiento de Reglamento.
- c.- Demandas legales.
- d.- Amonestaciones escritas por desacato del Reglamento o de la Ley de Propiedad Horizontal, las cuales pueden servir de sustento para multas o acciones legales en caso de ser necesario.
- e.- Multas por desacato del Reglamento que van desde 3 Unidades Tributarias hasta 15 UT en los casos graves o recurrentes.
- f.- Convocatoria a Asamblea de Propietarios bajo el artículo N°39 de la Ley de Propiedad Horizontal (expulsión de propietario del conjunto).

**ARTÍCULO 107:** En lo referente a las multas por desacato a este Reglamento, el propietario o inquilino afectado estará en su derecho de exigir los soportes que sustentan la medida y en caso que lo considere necesario podrá apelar al Tribunal Disciplinario si considera que ha sido sancionado de forma injusta.

Ninguna multa se podrá aplicar de forma discrecional, siempre deberá contar con argumentos de base (Reglamento) y soporte escrito suficiente. Algunos ejemplos comunes de casos susceptibles a multas son:

- a.- Exceso de velocidad dentro del conjunto (pone en riesgo la seguridad de niños y personas).
- b.- Negativa a controlar mascotas que violan lo estipulado en este Reglamento.
- c.- Botar basura, escombros, materiales de construcción, etc.
- d.- Atentar contra las cosas comunes o realizar actividades que dañen las mismas.
- e.- Cierre de calles, uso de áreas comunes para fines distintos a los establecidos sin contar con autorización

escrita, música a exceso de volumen.

f.- Incumplimiento o atraso en el pago de obligaciones con el condominio (morosidad).

g.- Devolución de cheques por causas atribuibles al girador.

h.- Cualquier otra violación sustentable al Reglamento que la Junta de Condominio considere suficientemente grave para requerir multa.

Las multas serán incluidas en el respectivo recibo de condominio (planilla de liquidación de gastos comunes) y por ende se convierten en una obligación más del propietario sancionado.