**DOCUMENTO DE CONDOMINIO PRADO HUMBOLDT I**

Yo, FREDERICH - WILHELM BECKHOFF, de nacionalidad venezolana, mayor de edad casado, de Profesión Arquitecto, titular de la Cédula de Identidad No.1.723.527 y de este domicilio, actuando en nombre y representación de la Empresa Prado Humboldt, compañía anónima, sociedad de comercio inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en esta ciudad de Caracas, el día tres(3) de abril del año de mil novecientos setenta (l970), bajo el No1, del Tomo 35-A, debidamente facultado por el Acta No6 de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el quince (15) de noviembre de mil novecientos setenta y tres (1973) autoriza­ción conferida en el párrafo décimo primero (11) y participada al Registrador Mercantil el once (11) de diciembre de mil novecientos setenta y tres (1973), inscrita bajo el No 72, Tomo 151-A, en mi carác­ter de Director Presidente, declaro: Mi Representada es propietaria de cuatro (4) inmuebles, que junto constituyen un “Centro Residencial, Profesional y Comercial”, bienes éstos que ha resuelto destinar para ser enajenados por el sistema de Propiedad Horizontal, Previsto en la ley respectiva, obras de su exclusiva propiedad al igual que el lote de terreno donde están construidas. A tal efecto, se dicta el presente documento de condominio, contentivo de la voluntad expresa de mi representada, de conformidad con lo previsto en la Ley de Propie­dad Horizontal, así como los demás requisitos y normas que han de re­gir la propiedad y la venta de los apartamentos, locales para oficinas y locales comerciales que integran el Centro, sometiéndose a las disposiciones antas señaladas, todos y cada uno de los co-propietarios y poseedores de las distintas porciones unitarias.

**CAPÍTULO PRIMERO: Denominación, ubicación y descripción del inmueble.­**

**Número Uno (1).- Denominación y ubicación.-**

El complejo al cual se refiere el presente documento se denominará **“RESIDENCIAS PRADO HUMBOLDT I”**, constituido e integrado en una sola unidad arquitectónica compuesta por cuatro (4) edificios denominados: A) “Acacias”, B) “Bucare”, C) “Cují”, D) “Datilera”, los cuales fueron estructurados mediante permiso de construcción Nº 7.905,fechado el cinco (5) de junio del año de mil novecientos setenta y tres (1973) y Nº 8.483 de fecha veintiuno (21.) de enero de mil novecientos setenta y cinco (1 975), otorgado por el organismo competente de la Municipalidad del Distrito Sucre del Estado Miranda y edificios sobre un lote de terreno que forma parte de una mayor extensión de dos (2) lotes de terreno distinguidos como zona “A” y parcela Nº 7, cuya porción, linderos y demás especificaciones se determinan más adelante.

Mi representada destina para “Residencias Prado Humboldt I”, una superficie de terreno que forma parte de la zona “A”, en una extensi6n de Diecinueve mil seiscientos veintidós metros cuadrados con trein­ta y cinco decímetros cuadrados (19.622,35 m²) y se encuentra ubicada en la Urbanización Parque Humboldt, Prados del Este, Avenida Río Paragua, Municipio Baruta del Distrito Sucre del Estado Miranda. –

**Número dos (2). - Descripción del Inmueble.-**

**Sección Primera.- El Terreno.-**

**1)** Las “Residencias Prado Humboldt I”, está construida so­bre un lote de terreno que forma parte de una extensión mayor, constituida por dos (2) lotes denominados zona “A” y parcela Nº 7, pro­piedad de mi representada, situado en la Avenida Río Paragua, Urbanización Prado Humboldt, Prados del Este, Municipio Baruta del Distrito Sucre del Estado Miranda, con una superficie de diecinueve mil seiscientos veintidós metros cuadrados con treinta y cinco decímetros cuadrados (19.622,35 m²), el lote de terreno destinado al Cen­tro y que forma parte de la extensión mayor, que tiene en conjunto la zona “A”, con una superficie de setenta y un mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados (71.857,00 m²) y la parcela Nº 7 con una superficie aproximada de tres mil doscientos metros cuadrados (3.200,00 m²).- Dichos lotes de terreno pertenecen a mi representada por documento de compra-venta suscrito con la empresa “Concresa”, registrado ante la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda el día siete (7) de mayo de mil novecientos setenta (1.970), bajo el Nº 15, folio 83, protocolo 1º, tomo 36.

**2)** La superficie destinada al Centro, corresponde a la determinada como etapa Nº 2, del documento de fraccionamiento protocolizado en la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda el seis (6) de julio de mil novecientos setenta y tres (1.973) bajo el Nº 3, folio 10 del tercer trimestre, protocolo 1º, tomo 25, agregado al cuaderno de comprobantes los planos de referido lote, bajo el Nº 71 al 72, folio 119 al 120 del mismo trimestre de mil novecientos setenta y tres (1.973) y bajo los números 1.148 al 1.150, folios 1.900 al 1.902, del segundo trimestre del año de mil novecientos setenta y cuatro (1.974), quedando la referida etapa Nº 2 con una superficie de diecinueve mil seiscientos veintidós metros cuadrados con treinta y cinco decímetros cuadrados (19.622,35 m²) y comprendida dentro de los siguientes linderos: desde el punto PH-B del plano al punto PH-7, tramo recto, que mide catorce metros con ochenta metros (14,80 mts.), rumbo S-48º,38’,50"E; desde el punto PH-7 al punto PH-8, segmento curvo, cuya cuerda mide treinta y dos metros con noventa centímetros (32,90 mts) y tiene rumbo S-64º, 26’,00"-E; desde el punto PH-8 al punto PH-9 , tramo recto de treinta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (34,45 mts) rumbo S-79º,01',00"-E desde el punto PH-9 al punto PH-10, segmento curvo cuya cuerda mide treinta y un metros con noventa centímetros (31,90 mts) y de un rumbo S-66º,35',30"-E; desde el punto PH-10 al punto PH-11, tramo recto de veinticinco metros (25 mts) y rumbo S-54º,25’,30"-E; desde el punto PH-11 al punto PH-12 segmento curvo cuya cuerda mide cincuenta y un metros (51 mts) y de rumbo S-08º,55',00"-E; desde el punto PH-12 al punto PH-13, tramo recto de cuarenta y siete metros (47 mts) y rumbo S-39º,40',00"-O; desde el punto PH-13 al punto PH-14, segmento curvo cuya cuerda mide quince metros con cuarenta centímetros (15,40 mts) y rumbo S-43º,41',00"-O; desde el punto PH-14 al punto PH-C, tramo recto de tres metros con veinticinco centímetros (3,25 mts) y rumbo S-47º,11',00"-O; desde el punto PH-C al punto PH-33 tramo recto de ciento veintiocho metros con treinta centímetros (128,30 mts) y rumbo Oeste franco; Desde el punto PH-33 al punto PH-32, tramo recto de veinticuatro metros con cinco centímetros (24,05 mts) y rumbo Norte franco; Desde el punto PH-32 al punto PH-26 tramo recto de ochenta y un mts con noventa y cinco centímetros (81,95 mts) y rumbo Norte franco; Desde el punto PH-26 al punto PH-27, tramo recto de quince metros con ochenta centímetros (15,80 mts) y rumbo Este franco; Desde el punto PH-27 al punto PH-28, tramo recto de treinta y cuatro metros (34 mts) y rumbo Norte franco; Desde el punto PH-28 al punto PH-29, tramo recto de seis metros con cuarenta centímetros (6,40 mts) y rumbo N-34º,46’,10"-E Desde el punto PH-29 al punto PH-B, tramo recto de dieciséis metros con veinte centímetros (16,20 mts) y rumbo N-41º,21’10"-E.-

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Sección Segunda.- Los Edificios.-**

**Número Uno (1).- Edificio Acacias.-**

este edificio está constituido por diez (10) plantas, discriminadas así: **A)** Nivel acceso, con una superficie total aproximada de un mil novecientos once metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (1.911,12 mt2), los cuales se encuentran distribuidas en los siguientes ambientes: aleros, jardineros, pasillos de circulación, áreas de circulación, caseta de control que presta servicio a todos los edificios del Centro, hall de entrada, con su puesto de seguridad accionada desde la caseta, zona de circulación para las secciones "A" y "B", caseta para dos (2) ascensores, principales y dos (2) ascensores de servicio, dos (2) salas de medidores, una para la sección "A" y una para la sección "B", zona de circulación vertical por las escaleras generales del edificio, que son dos (2), una para cada sección, zona amplia de circulación frente a los locales para oficinas, que a su vez dan acceso a ellas, pudiendo ser utilizadas esta área como zona de espera para las referidas oficinas, estando supeditada su decoración y los muebles a instalar, a la aprobación previa y el consentimiento de la Administración dada por escrito. En esta planta, nivel acceso se encuentra ubicada la oficina destinada a la Administración del Centro con una superficie total aproximada de cien metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (100,88 m²), siendo sus linderos: por el Norte con la fachada Norte del Edificio “Acacias”; Oeste y Sur con hall de acceso y Este con la Oficina número uno (1) del edificio “Acacias” y consta de los siguientes ambientes internos: una oficina privada, tres (3) baños, un local habilitado para caja fuerte y caja de seguridad y un ambiente general o salón de espera. … … … **Falta mucho y estamos trabajando para completarlo.**

**CAPÍTULO SEGUNDO.- Legislación Aplicable y Competencia Jurisdiccional.-**

**Primero.-**

En todo lo no previsto en este Documento y el Reglamento Interno se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Ley de Propiedad Horizontal y en cuanto no se opongan a estas y sean aplicables, las contenidas en el Código Civil vigente. Igualmente y de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal tendrá aplicación directa las resoluciones legales y válidamente adoptadas por la Asamblea de Copropietarios o por el procedimiento de consulta. Expresamente me reservo el derecho de Estipular a favor de mi representada los documentos de venta de los diferentes apartamentos, locales comerciales y locales para oficina que integran las edificaciones del Centro, condiciones y modalidades especiales.

**Segundo.-**

Toda reclamación judicial que surja en forma directa o indirecta en relación a lo establecido en este documento, al Reglamento Interno y la legislación aplicable sobre la materia, será resuelto por intermedio de los Tribunales de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, a cuya jurisdicción y competencia estarán sometidos en forma especial los copropietarios.

**Tercero.-**

En lo que respecta al orden de prioridades en la Legislación aplicable, esta será en la siguiente forma: En principio y fundamentalmente se aplicarán las disposiciones del presente documento en segundo lugar se aplicarán preferentemente las normas del Reglamento Interno, considerándose documento complementario de este. En tercer lugar se aplicarán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto no colidan con las anteriores; y por último, las disposiciones del Código Ci­vil aplicables a la materia. Este orden de prioridad en ningún momen­to podrá ser derogado, rechazado o modificado por convenio de los propietarios.-             Comentario 1

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**CAPÍTULO TERCERO.- Cargas y Gastos Comunes del Centro.-**

**Primero.-**

Son cargas comunes para todos los propietarios del Centro, que deben repartir proporcionalmente a la cuota para que le corresponda a cada apartamento, local para oficina o local comercial:

**A)** Los gastos causados por la administración del Centro, estimados por período de un mes.

**B)** La remuneración del Administrador, del personal de limpieza, vigilancia, jardinería, guardia custodia y conservación de las áreas comunes, así como los materiales requeridos en todos esos menesteres.

**C)** El Centro cuenta con jardines y decoraciones paisajistas internas y externas, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ocasione el mantenimiento y conservación de estas áreas de esparcimiento y decoración, incluyendo los materiales y mano de obra requerida.

**D)** El pago de la prima de Seguro contra incendio y terremoto de la totalidad del Centro, debiéndose hacer la contratación en forma unita­ria con una sola compañía aseguradora para lo cual se faculta plenamente a la administradora a lograr la conservación de la póliza, siendo esta atribución inherente a la administración y prorrateándose su costo de conformidad con la proporción o parte alícuota que le corresponda a cada propietario en particular.

**E)** El pago de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier índo­le.

**F)** Las reparaciones mayores autorizadas por la Junta de Copropietarios respectiva.

**G)** Las reparaciones menores o urgentes, que requiera el Centro y ordenadas por la administración.- Se entenderá por reparaciones menores, toda aquella que individualmente no sobrepase el promedio estimado en los tres últimos meses de gasto.

**H)** Las reparaciones de carácter urgente necesarias a la conservación del Centro, ordenada por las autoridades competentes o requeridas para las reparaciones de los servicios de electricidad, ascensores, teléfonos y demás, aún cuando sobrepasen en un monto a lo destinado como reparaciones menores.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Segundo.-**

A los efectos de la administración y al pago de los gastos a sufragar, tendrán aplicación a las disposiciones establecidas en los artículos 1 - 12 - 13 y 14, de la Ley de Propiedad Horizontal, lo establecido en este documento y en el Reglamento Interno.

**Tercero.-**

Los propietarios deberán contribuir en proporción a su porcentaje de condominio, debiendo calcular la cuota estimada y prorrateada mensualmente, dentro de los diez (10) días siguientes a la facturización, quedando entendido que todo retardo o mora en el cumplimiento de esta obligación, dará lugar a exigir del propietario respectivo la cantidad de cinco bolívares (Bs. 5,00) por cada día de retardo después de los diez (10) conferidos para el pago, como estimación de daños y perjuicios que eventualmente pueda sufrir la administración por el incumplimiento. Esta disposición se aplicará igualmente para los gastos extraordinarios.

**Cuarto.-**

Los derechos individuales, así como los consumos de los servicios de agua, gas, teléfonos, electricidad, derecho de frente, serán cancelados por cada uno de los copropietarios del Centro y respecto al de agua se instalará en la tubería de acceso de cada apartamento, local para oficina o local comercial, un medidor de agua. Los consumos correspon­dientes al mantenimiento y conservación de estos servicios cuando se aplica a las zonas comunes serán a cargo del condominio. La administración, podrá, cuando lo considere conveniente ejercer un control individual de consumo, para determinar en esa forma si existe o no un consumo excesivo por parte de cualquier co-propietario, o con el fin de ubicar la fuente de ese exceso, pudiéndose incluso, adoptar definitivamente el uso de medidores individuales.

**Quinto.-**

Toda persona natural o jurídica que adquiera la propiedad de un apartamento, local de oficina o local comercial, asumirá solidariamente con el propietario anterior la responsabilidad de contribuir con los gastos y demás obligaciones contraídas con anterioridad o que estén en curso, siendo nula cualquier disposición en contrario pactada por los adqui­rientes y vendedores futuros.

**Sexto.-**

El Administrador determinará los períodos de facturización de gastos por mensualidades vencidas y añadirá a dicha suma el diez por ciento (10%) de la misma repartiendo el total resultante proporcionalmente a la parte alícuota de cada propietario. Al finalizar el primer año después de protocolizado este documento, la administración hará una relación de ingresos y gastos, ajustando las partidas y abonando o cobrado la diferencia resultante. El Administrador hará que se separe de los ingresos el diez por ciento (10%) para integrar un **fondo de reserva destinado a sufragar gastos extraordinarios o de emergencia**. **Este fondo no podrá ser destinado a sufragar gastos ordinarios, ni de mantenimiento o conservación, ni para cubrir cuotas extraordinarias,** este fondo de reserva deberá mantenerse hasta cubrir el diez por ciento (10%) del valor total de venta del Centro, siendo su totalidad propiedad de los co-propietarios, pero ninguno en particular podrá pretender derecho particular. Cualquier propietario puede dividir liberarse de la obligación de contribuir a los gastos comunes mediante el abandono de su respectivo bien en favor de los propietarios restantes siendo proporcional el reparto a la parte alícuota de cada uno, aplicándose los efectos del artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Séptimo.-**

Las facturaciones emitidas por la Administración del Centro a los pro­pietarios de apartamentos, local para oficina o local comercial, respecto a los gastos cursados tendrá fuerza ejecutiva y su cobro gozará de privilegio sobre los bienes muebles del deudor con el puesto y orden de preferencia previsto por la Ley.

**Único.-**

Cada propietario de apartamento, local de Oficina o local comercial, deberá para el momento de la protocolización del documento de adquisición inicial, contribuir a la formación de un fondo de reserva en proporción a su porcentaje de condominio hasta cubrir la cantidad de trescientos cincuenta mil bolívares (350.000,00) siendo entregado este dinero a la administración para su supervisión y manejo.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**CAPÍTULO CUARTO.- De la Administración.-**

**Número Uno (Nº 1).- Designación de la Administración, Selección y Remoción.**

**Primero.-**

La Administración del Centro estará a cargo de la persona natural o Jurídica que dirigirá la Asamblea de co-propietarios convocada para tal fin, no obstante lo anterior, mi Representada podrá reservarse la facultad de administrar el CENTRO RESIDENCIAL PRADO HUMBOLDT, por un período de dos (2) años contados a partir de la fecha de protocolización de este documento o en su defecto designar unilateralmente una persona, natural o jurídica, pudiendo reemplazarla cuando lo considere conveniente. Este plazo de dos (2) años que se reserva mi representada se extenderá mientras queden dependencias sin vender o sea, acreedora de cualquier co-propietario del Centro por venta efectuado aunque sea de plazo vencido, sobre por lo menos el quince por ciento (15%) de las dependencias del Centro. Para el caso de ejercer directivamente mi Representada, la administración no estará obligada a prestar garantía establecida en el Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal en su aparte último, y si la ejerciere una persona natural o jurídica designada por ella será suficiente la fianza de mi Representada dada en bene­ficio de la persona nombrada.

**Segundo.-**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, los Administra­dores serán designados por el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios del Centro, debiendo durar dos (2) años en el ejercicio de sus funciones y pudiendo ser reelegidos o removidos de conformidad con la Ley.

**Número Dos (Nº 2).- Facultades generales de la Administración.-**

**Primero.-**

La  persona natural o jurídica nombrada como Administradora, tendrá todas las facultades que le confiere la Ley que rige la materia, este documento y las demás que contiene el documento de Reglamentación Interna. Compete al Administrador, además de lo previsto en el Artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal:

**A)** Cuidar y vigilar las cosas comunes.

**B)** Realizar y hacer realizar los actos urgentes de administración o conservación y las reparaciones menores requeridas.

**C)** Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este documento, del re­glamento y de la Ley de Propiedad Horizontal, **así como los acuerdos de la representación de los propietarios cuando llenen los extremos legales pertinentes**.

**D)** Recaudar de los propietarios las cuotas de contribución a los gastos de condominio.

**E)** Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos correspondientes a la administración.

**F)** Presentar un documento anual de gastos, los balances, inventarios de los bienes y en fin rendir cuentas de su gestión y presentar los demás documentos que exija la Junta de co-propietarios. Transcurridos noventa (90) días de la fecha de rendición de cuentas de la Administradora, estas quedarán definitivamente aprobadas si no son impugnadas por la Asamblea convocada al efecto.

**G)** Certificar las deudas por gastos a cargo de la comunidad.

**H)** Llevar los libros de Administración, custodiar y guardar los documentos de propiedad del inmueble originario, conservar los planos de construcción, llevar el libro de actas y todo aquello que exista en relación al inmueble.

**I)** Designar los empleados necesarios para la conservación del Centro, incluyendo conserje, jardineros, paisajistas, empleados de limpieza, vigilancia, electricidad, pintura y demás servicios necesarios, pudiendo removerlos o distribuirlos cuando lo juzgue conveniente.

**J)** Presentar dentro del mes siguiente a la fecha de terminación del período anual, un informe de su actuación, el cual será sometido a la aprobación de los representantes de los co-propietarios, teniendo éstos, un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de presentación.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Número Tres (Nº 3) Facultades Específicas de la Persona Administradora.**

**Primero.-**

Dictar, redactar y aprobar de común acuerdo con mi Representada el **Reglamento Interno** que controlará la vida en común del Centro, y donde se determinarán las normas necesarias, **no pudiendo ser reformado ni derogado ese Reglamento con el consentimiento unánime de los propietarios**.

**Segundo.-**

La persona Administradora podrá cuando lo considere conveniente, abrir, cerrar o movilizar cuentas bancarias de ahorro o corrientes en la conservación y agilización del dinero de la comunidad.

**Tercero.-**

Cancelar las obligaciones impuestas por el Seguro Social, la Ley del Trabajo y las entidades competentes, cargando sus costos a los gastos de condominio.

**Cuarto.-**

Nombrar, mantener, remover o trasladar al personal que considere conveniente sin ingerencia ni aprobación previa.

**Quinto.-**

La Administración tendrá como remuneración particular, lo fijado por los representantes de los propietarios, pero dicha remuneración no podrá ser inferior sin el consentimiento de la persona administradora, al uno por ciento (1%) del valor estimado como renta del Centro, calculado en base al catorce con cuarenta por ciento (14,40%) sobre el valor total adjudicado al Centro. Comentario 2

**Sexto.-**

Amonestar a los propietarios que infrinjan este documento, la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno, así como imponer las sanciones destinadas en el Reglamento y reestructurar todo aquello que fuere necesario para mantener la normalidad existente antes de la violación de las mismas.

**Número Cuatro (Nº 4).- La Remuneración de la Administración.**

**Primero.-**

La remuneración de la administración, por los servicios prestados mensualmente, no podrá exceder del cálculo estimado en un veinticuatro por ciento (24 %) del catorce por ciento (14%) del valor asignado al Centro en este documento de condominio.         Comentario 2

**Segundo.-**

No obstante lo anterior, queda a criterio de la Administración, establecer tarifas temporales o permanentes inferiores a las estimaciones establecido en el Artículo anterior, pero nunca su remuneración podrá ser superior al monto determinado.           Comentario 2

**Tercero.-**

Cada adquiriente en el momento del otorgamiento del respectivo título de propiedad, deberá contribuir a la formación de un fondo de reserva en la proporción de su porcentaje de condominio y se determi­na para ese fondo inicial la cantidad de doscientos cincuenta mil bolívares (Bs. 250.000,00)

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**CAPÍTULO QUINTO.- Patrimonio y Bienes Comunes.-**

**Primero.-**

Son patrimonio común de ”todos” los co-propietarios de “RESIDENCIAS PRADO HUMBOLDT I”:

**A)** La parcela de terreno donde están construidos los edificios que en conjunto forman el Centro, en una [superficie](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#Superficie) de veintiún mil doscientos catorce metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (21.214,55 m²) [¿?](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#Terreno), cuyos linderos y demás especificaciones han quedado señalados en este documento.

**B)** Los cimientos, las estructuras, las paredes maestras, los techos los vestíbulos generales, las escaleras, vías de entrada, evacuación y comunicación, zonas de recreación y esparcimiento y áreas sociales. Las instalaciones generales de todo tipo, servicios de luz, agua, teléfono, intercomunicación interna y externa, recolección de basu­ra, antenas maestras y distribución de líneas, así cono los demás servicios similares.

**D)** Los departamentos destinados al uso de la Administradora, así como sus anexos y complementarios; casillas de vigilancia y control sobre las propiedades bien sean internas o externas.

**Segundo.-**

Todos los demás elementos necesarios para la seguridad, salubridad, conservación y mantenimiento del Centro.

**CAPÍTULO SEXTO.- Bienes Comunes de Uso Exclusivo.-**

**Principio General.-**

Se declara Bienes comunes, pero de uso específico y exclusivo de los co-propietarios pertenecientes a un determinado edificio del Centro, los siguientes:

**A)** Las fachadas en general, incluyendo aquéllos que corresponden a las ventanas y balcones, aún cuando los balcones y ventanas de cada apartamento, local para oficina o local comercial pertenezcan al respectivo co-propietario, no pudiendo alterar en su integridad física el aspecto externo del Centro.

**B)** Los pasillos de cada piso, hasta el borde de las paredes de cada apartamento, local para oficina o local comercial.

**C)** Las vías de acceso, evacuación y comunicación común, en su totali­dad y en cada una de sus partes integrantes.

**D)** Los ascensores, entendiéndose por tales, los ductos por los cuales circulan, las cabinas para pasajeros, puertas, motores para su movilización, guayas, rieles y demás accesorios complementarios del mismo.

**E)** Las instalaciones eléctricas, destinadas a iluminar porciones comunes de cada edificio, aún en aquellos casos, que sus conductos pasen por apartamentos, locales para oficina o locales comerciales.

**F)** Los conductos, depósitos y compactadores de basura de cada edificio.­

**G)** Los departamentos o casetas destinadas a vigilancia y demás similares.

**H)** Las vías de acceso, evacuación y circulación de cada edificio.

**I)** Los halls de entrada y demás zonas de recreación y esparcimiento de cada edificio.

**J)** Los depósitos, conductos y bombas de agua, e hidroneumáticos, tableros para medidores eléctricos, tableros para equipos de intercomunicación y antenas maestras de televisión.

**K)** Las paredes, que no sean internas, de cada apartamento local para oficina o local comercial y respecto a las que delimitan con otro, el espesor será hasta la mitad.

**L)** Las instalaciones telefónicas necesarias para dar   tal servicio los diferentes apartamentos, locales para oficinas y locales comerciales, entendiéndose que cada uno de ellos tiene su propia instalación que en nada tiene que relacionarse con el resto de las que pertenecen a la comunidad de cada edificio.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**CAPÍTULO SÉPTIMO.- De los Estacionamientos.-**

**Primero.-**

Existen en el Centro zonas destinadas exclusivamente para el estacionamiento de vehículos automotores, catalogados como de paseo.

**Segundo.-**

Las zonas destinadas para estacionamiento se determinan en el plano correspondiente, del cual se acompaña una copia para el cuaderno de comprobantes.

**Tercero.-**

La persona natural o jurídica que adquiera un apartamento, local comercial o local para oficina en el Centro, podrá igualmente adquirir conjuntamente o separadamente de la unidad comprando uno o más puestos de estacionamiento de los señalados en los planos. Tal venta se hará por documento privado, en el mismo documento de venta o en otro distinto.

**Cuarto.-**

El propietario de uno o más puestos de estacionamiento, podrá ceder la propiedad, el uso o disfrute de los mismos a cualquier otro co-propietario, **pero nunca a persona extraña a la comunidad**.

**Quinto.-**

La propiedad de uno o más puestos de estacionamiento no se consideran parte integrante de la propiedad de la unidad comprada, ni dará derecho a alteración alguna en el porcentaje de condominio.

**Sexto.-**

Las zonas destinadas a estacionamiento, para el caso de no ser vendidas en su totalidad, o si mi Representada lo considera conveniente podrán ser cambiados su destino, para otros fines, tales como depósitos, hobby rooms, locales comerciales, oficinas, etc., pudiendo una transformadas estas áreas, venderlos bajo el sistema de Propiedad Horizontal o arrendarlos, en tal caso, el porcentaje de condominio que corresponda a estos nuevos locales será la misma del porcentaje que correspondía a los puestos de estacionamiento.

**Séptimo.-**

Cada uno de los puestos de estacionamiento, tiene una superficie total aproximada que varía entre los diez metros cuadrados (10 m²) y los ca­torce metros cuadrados (14 m²) y se encuentran comprendidos dentro de los linderos y demás especificaciones que se determinarán en el respectivo documento de venta, sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula.

**Octavo.-**

Cada puesto de estacionamiento estará destinado a un (1) solo vehículo automotor que no sea mayor del área del puesto asignado y siempre sujeto a las limitaciones establecidas por la administración. Comentario 3

**Noveno.-**

Los propietarios de puestos de estacionamiento, no podrán instalar ninguna señal distintas a las impuestas por la Administración, ni realizar en el área, ningún tipo de construcción, ni cadenas, vallas, tubos, etc. Comentario 4

**Décimo.-**

En caso de que las áreas de estacionamiento sean adquiridas en su totalidad o en una extensión más o menos considerable para explotación comercial, sus adquirientes están obligados a dar preferencia en igualdad de condiciones a los miembros de la comunidad, teniéndose preferencia primero por lo co-propietarios y después por los arrendatarios, poseedores y familiares de co-propietarios.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Décimo Primero.-**

Lo no previsto en este Capítulo se regirá por las disposiciones establecidas en el reglamento.

**CAPÍTULO OCTAVO.- Derechos, Obligaciones y Prohibiciones en el Uso de las Cosas Comunes.-**

**Primero. -**

Las cosas comunes no sólo podrán ser utilizadas para el ordinario uso y disfrute, al cual están destinados, siendo ilegítimo cualquier otra variación al contrario que posteriormente pretenda hacerse.

**Segundo.-**

Los derechos, obligaciones y prohibiciones, que a cada propietario le corresponda sobre los bienes comunes, son inherentes a la propiedad individual de cada apartamento, local para oficina o local comercial en consecuencia se entenderán comprendido en cualquier acto que tenga por objetos el inmueble en particular.

**Tercero.-**

Ninguna persona podrá con independencia de la naturaleza jurídica del derecho que pretenda ser titular sobre cualquier unidad susceptible de propiedad privada afectar el ejercicio de los derechos y beneficios comunes derivados del Régimen de Propiedad Horizontal y en consecuencia no será aplicable a este régimen al término de duración de la comunidad señalada en el articulo 768 del Código Civil vigente, ni tampoco podrá pretenderse el ejercicio del derecho de Retracto establecido en el artículo 1546 del mismo código.

**Cuarto.-**

Cada propietario o persona que a cualquier título ocupe un apartamento, local para oficina o local comercial, cuidará del interior del mismo siendo pacto expreso, que si por causa de acción, omisión, imprudencia negligencia en el cuidado, mantenimiento, reforma interna o en cualquier otro caso, se produjeren daños o perjuicios de cualquier índole, responderá por ello, pero en todo caso el propietario es solidariamente responsable, sin importar, que existan disposiciones en contrario, entre el propietario y los ocupantes a título temporal o definitivo.

**Quinto.-**

Las cosas comunes no podrán ser modificadas ni están sujetas a división ni aprobación [¿apropiación?] individual por parte de uno o más propietarios aún cuando aparentemente sean de uso exclusivo de uno o más propietarios.

**Único.-**

Se considera cosa de uso común, pero de exclusividad solo de los co-propietarios de apartamento del edificio “ACACIAS”, la piscina y las áreas comunes de la azotea del mismo, no siendo esta zona susceptible de uso y disfrute del resto de la comunidad y sus gastos de mantenimiento, conservación y vigilancia será a cargo de los propietarios de edificio.

**CAPITULO NOVENO.- Derechos, Obligaciones y Prohibiciones en el Uso de las Cosas Privativas de cada Apartamento, Local para Oficina y Local Comercial.­-**

**Número Uno.-**

El único fin a que podrán destinarse los apartamentos de las “Residencias: es para vivienda unifamiliares, siendo imposible bajo nin­gún respecto dedicarlos a otro fin distinto, por tanto no podrán ser destinados:

**A)** A instalaciones de Oficina Profesionales;

**B)** A instalaciones de locales comerciales; laboratorios, clínicas institutos de enseñanza; depósito, etc.

**C)** Para actos contrarios a la Moral y a las Buenas Costumbres.

**D)** Para almacenaje; depósitos o archivos de los locales para oficina, o de los locales comerciales, sean estos del edificio o de cualquier otro.

**Segundo.-**

Cada propietario de apartamento puede usar el bien adquirido y disponer de él sin más limitaciones que las derivadas de este documento del Reglamento Interno y la Ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo, y no obstante lo anterior, queda terminantemente prohibido dividir sus correspondientes inmuebles en varios, abrir nuevas puertas de entrada o salida, mudar de sitio las existentes, agregar o cambiarlas por otros distintos.

**Tercero.-**

Los propietarios o personas, que por cualquier título ocupen un apartamento del Centro, deberán abstenerse de producir ruidos, ocasionar molestias o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás habitantes del Centro, debiendo usarlo en forma tal que no impi­da o menoscabe el derecho al uso y disfrute de los demás, tanto en los apartamentos como en las cosas comunes.

**Cuarto.-**

Las obras de reparación, modificación, limpieza, seguridad, mejoras conservación que efectúe cada propietario en un apartamento, serán realizadas a sus únicas expensas, estando igualmente obligados mantener y conservar el ornato interno y externo de su apartamento. Los materos o jardineras de cada uno de los apartamentos deberán ser conservados y cuidados, sembrando plantas acordes con las existente en el resto del Centro, bajo la dirección y supervisión de los servicios que al efecto contrate la Administración, siendo por cuenta de cada propietario los gastos de paisajes, en que requiera su conservación; no permitiéndose la instalación de otros materos y jardineras distintas a las existentes, bien sea a nivel de superficie o colgantes.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Quinto.-**

Los Propietarios y ocupantes de los apartamentos no podrán bajo ningún respecto:

**A)** Colocar toldos decorativos en ninguno de los balcones y ventanas de los apartamentos.

**B)** Colocar rejas o puertas de protección de ningún material voladizos, barandas, materos colgantes o fijas, jaulas, cajas u otros objetos, que desentonen o implique riesgo para el resto del Centro.

**C)** Tender ropa u objetos similares en forma tal o sitios que haga posible su observación desde el exterior del apartamento.

**D)** Instalar aparatos de aire acondicionado perceptibles a la vista desde el exterior.

**E)** Decorar los balcones, ventanas y paredes exteriores de los apartamentos con colores, materiales, papel tapiz o tonalidades distintas al resto del Centro. Ni cambiar las lámparas instaladas en balcones y fachadas, la Administradora quedará encargada de sustituirlos cuando se dañen o se deterioren, con cargo individual a cada co-propietario.

**F)** Tener animales de cualquier especie dentro o fuera de los apartamentos, que no obtengan la aceptación del Administrador.

**Sexto.-**

Cada propietario o poseedor deberá permitir el acceso a su apartamento, ocupado o no, al Administrador del Centro, su representante o personas autorizadas para examinar el estado de las instalaciones internas, estado general de conservación o efectuar reparaciones, reformas u otros trabajos necesarios para la comunidad.

**Séptimo.-**

Lo no previsto en esta sección se regirá complementariamente con las disposiciones establecidas en el Reglamento.

**Octavo.-**

Los apartamentos podrán ser unidos o integrados a otros, siempre y cuando esa unión sea de unidades configuradas en venta, pero con la aprobación previa de la Administradora del Centro, dada por escrito antes de la fusión y sin usurpar los derechos de los demás propietarios o posee­dores de apartamentos ni las áreas susceptibles de uso y disfrute común.

**Número Dos.- Los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones en el Uso de los Locales Comerciales.-**

**Primero.-**

Cada propietario o poseedor de uno o varios locales comerciales puede usar el bien o los bienes adquiridos y disponer de él o de ellos sin más limitaciones que los derivados de este documento del Reglamento dictado al efecto y la ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo y no obstante lo anterior queda terminantemente prohibido utilizarlos para otro fin que no sea lícito comercio, compatible con la moral y las buenas costumbres; y la representatividad del Centro, debiendo llenar todos los requisitos exigidos de conformidad con el ordenamiento jurídico que rige la actividad respectiva a desarrollar.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Segundo.-**

Queda terminantemente prohibido a los propietarios o poseedores del local o locales comerciales del Centro:

**A)** Sub-dividirlos en varios, abrir nuevas puertas de entrada o salida, mudar las existentes de sitio, cambiarlas por otras distintas o agregar otras.

**B)** Convertir los locales comerciales en oficinas profesionales, públicas o privadas, de representación, para uso habitacional, clínicas, la­boratorios, talleres artesanales, depósitos, almacenaje o acumulación de mercancías.

**C)** Emitir ruidos naturales o mecánicos que puedan ocasionar molestias al resto de los co-propietarios perturbando la tranquilidad del Centro.

**Tercero.-**

Los locales comerciales no podrán en ningún caso tener decoración ex­terna distinta a las demás sin la aprobación previa de la administra­ción. Esta aprobación tendrá dos fases, siendo la primera el proyecto a realizarse el cual debe ser aprobado previo estudio de la adminis­tración, y la segunda a la conclusión de los trabajos, debiendo coin­cidir estos con los aprobados en el proyecto.

**Cuarto.-**

Los propietarios o poseedores por cualquier título de uno o varios locales comerciales deberán someter los avisos publicitarios externos a la aprobación previa de la administración del Centro, debiendo a tal efecto llenar los mismos requisitos y fases establecidas en el numeral Tercero de esta Sección.

**Quinto.-**

Los propietarios o poseedores de uno o más locales comerciales se abstendrán de colocar:

**A)** Despliegues publicitarios informales aún cuando estén aprobados por organismos gubernamentales.

**B)** Señalamiento con flechas o de cualquier otro tipo a los locales.

**C)** Avisos publicitarios en las vidrieras o paredes externas o en aquellas internas susceptibles desde el exterior o que distorsionen con la estética del Centro.

**D)** Colocar pancartas ofreciendo baratillos, gangas, saldos, realizaciones y concursos, debiendo utilizar para ello los medios publicita­rios idóneos, tales como la prensa, radio y televisión.

**E)** Colocar toldos decorativos, aparatos de aire acondicionado, extractores de aire, rejas de seguridad, jardineras, materos, voladizos, barandas, jaulas y otras cosas similares sin el consentimiento previo de la administración dada por escrito cumpliendo con lo establecido en el numeral Tercero de la Sección Segunda.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Sexto.-**

Los locales comerciales podrán ser unidos e integrados a otros siem­pre y cuando esa unión sea de unidades configuradas en venta, pero con la aprobación previa de la administración del Centro, dada por escrito antes de la fusión y sin usurpar los derechos de los demás propietarios o poseedores de locales ni las áreas susceptibles de uso y disfrute común.

**Único.­-**

Todo propietario deberá permitir en su apartamento, local comercial o local para oficina las servidumbres que a juicio de la administra­ción se requiera para beneficio de la comunidad, siendo a cuenta de ésta el resarcimiento de los daños y perjuicios que se ocasionen como consecuencia de la ejecución de la servidumbre.

**Número Tres (Nº3) Derechos, obligaciones y prohibiciones en el uso de los locales para oficinas**

**Primero.-**

Cada propietario o poseedor de uno o varios locales para oficina pueden usar el bien o los bienes adquiridos y disponer de él o de ellos sin más limitaciones que las derivadas de este documento, de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento dictado al efecto. Sin embargo, y no obstante, lo anterior, queda terminantemente prohibido utilizarlos para otro fin que no sea cónsono con la actividad al cual están destinados, debiendo ser este fin compatible con la moral, las buenas costumbres y la representatividad del Centro Residencial, de­biendo llenar con todos los requisitos exigidos de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

**Segundo.-**

Queda terminantemente prohibido a los propietarios o poseedores de local o locales para oficina del Centro:

**A)** Sub-dividirlos en varios; a los efectos de la traslación de la propiedad, abrir nuevas puertas de entrada o salida, mudar las existentes de sitio o agregar otras.

**B)** Convertir los locales para oficina en locales comerciales, uso habitacional, depósitos, almacenaje o acumulación de mercancías.

**C)** Emitir ruidos molestos naturales o mecánicos que puedan ocasionar molestias a los demás propietarios, perturbando la tranquilidad del Centro.

**Tercero.-**

Los locales para oficina no podrán tener decoración externa distinta a los demás sin la aprobación de la administración y de conformidad con el procedimiento establecido en la sección segunda numeral tercero.

**Cuarto.-**

Los propietarios o poseedores de locales para oficina, deberán someter los avisos externos de denominación, publicidad o cualquier otro a la aprobación previa de la administración, debiendo cumplir con las fases establecidas en la sección segunda, numeral tercero.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Quinto.-**

Los propietarios o poseedores de locales para oficina, deberán abstenerse de colocar:

**A)** Despliegues publicitarios informales aún cuando estén aprobados por organismos gubernamentales.

**B)** Señalamiento con flechas o cualquier otro tipo a los locales.

**C)** Avisos publicitarios en las vidrieras externas o paredes externas.

**D)** Toldos decorativos, aparatos de aire acondicionado, jardineras, materos, jaulas y otras cosas similares sin el consentimiento previo de la administración dada por escrito y en cumplimiento a las fases establecidas en el numeral tercero de la segunda sección.

**Sexto.-**

Los locales para oficina podrán ser unidos e integrados a otros siempre y cuando sea por medidas configuradas en venta, pero con la aprobación de la administración dada por escrito antes de la fusión y sin usurpar los derechos de los demás propietarios o poseedores de locales, ni las áreas susceptibles de uso y disfrute común.

**CAPÍTULO DÉCIMO.- Del Régimen de Consultas, De la Administración de los Propietarios.-**

**Primero.-**

En todo caso que por mandato de la Ley de Propiedad Horizontal, de las autoridades competentes, en cumplimiento de las disposiciones de este Documento de Condominio, del Reglamento Interno o cualquier otro que a juicio de la administración se considere de carácter urgente, podrá la administración someter el asunto en cuestión, a la consideración de los propietarios, mediante correspondencia certificada u otro medio que asegure su autenticidad. Los resultados de las opiniones o votos de los propietarios se darán siempre por escrito, debiéndose hacer llegar a la administración dentro de los ocho (8) días siguientes de recibida por cada uno de los copropietarios e igualmente podrán ellos dar su aprobación o desacuerdo en el mismo acto de recibir la circular donde consta la materia a consultar firmando la copia anexa­da al original enviado.

**Segundo.-**

**Se considerará aprobado** un asunto o materia sometida a la consideración de los propietarios por la administradora mediante el procedimiento establecido en el numeral anterior, cuando se cuente con el voto favorable de las dos terceras partes (2/3) de los propietarios o quienes sus derechos representen por documento suficientemente válido.

**Tercero.-**

Si transcurridos ocho (8) días hábiles después de la fecha que se con­sulte al último de los propietarios, la administración no hubiera recibido suficiente número de respuestas para considerar aprobado o no el asunto propuesto, deberá proceder a una segunda consulta en la misma forma prevista, en este caso la aprobación requerirá solamente la opi­nión favorable de los propietarios que en conjunto representen cuando menos la mitad del valor total del edificio en particular, cuyo asunto se trate y si se ese asunto a consultar se refiere a los bienes comunes, la decisión se tomará con el voto favorable de cuando menos de los propietarios que en conjunto representen un porcentaje cuando menos de la mitad del valor total del Centro.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**CAPÍTULO UNDÉCIMO.- De la Representación de los Co-propietarios.-**

**Primero.-**

La Asamblea de co-propietarios es el órgano supremo de la comunidad de propietarios del Centro convocados por los procedimientos estable­cidos en este documento y en cumplimiento a las disposiciones del mismo, de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno.

**Segundo.-**

No obstante, lo anterior y a los efectos de facilitar el derecho de Re­presentación de los co-propietarios, cada edificio del Centro contará con representantes escogidos y seleccionados por la Asamblea, convoca­da con esta finalidad.

**Tercero.-**

A los efectos de la escogencia de los representantes, cada edificio en particular contará con los siguientes representantes:

**A)** El edificio “ACACIAS”, escogerá y nombrará cinco (5) representantes.

**B)** Los edificios “BUCARE”, “CUJÍ” y ‘DATILERA”, escogerán y nombrarán siete (7) representantes cada uno.

**Cuarto.-**

Un propietario podrá conferir poder a otro co-propietario para que lo represente en la Asamblea mediante carta poder, dirigida a la Adminis­tración, pero siempre y cuando el apoderado nombrado sea Co-propietario del mismo edificio. Una vez que sea aceptada esa representación por llenar los extremos legales establecidos, los apoderados podrán sumar los votos de sus representados a la mayoría de los asistentes presentes en la Asamblea; no obstante lo anterior, los poderes tendrán efecto para la verificación del quórum.

**Único.-**

En ningún caso se podrá hacer mayoría única y exclusivamente con cartas poderes en las Asambleas.

**CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.- De las Juntas de Enlace.-**

**Primero.-**

Las Juntas de Enlace de los distintos edificios que integran las ”RESI­DENCIAS PRADO HUMBOLDT I” estarán constituidas por los representantes seleccionados y escogidos por la Asamblea convocado al efecto, actuan­do cada una de ellas con autonomía de acción e independencia respecto a los demás sirviendo de órganos de consulta y comunicación con la administración, en los fines que les son encomendados por este documento y el Reglamento Interno.

**Segundo.-**

Cada Junta de Enlace no tendrá inherencia ni podrá representar a los otros edificios en las relaciones con la administración sustituyéndose únicamente a los asuntos del edificio que representen.

**Único.-**

En lo que respecta a la Junta de Enlace del Edificio “ACACIAS” esta deberá contar entre sus integrantes con un representante de los locales comerciales o de los locales para oficina escogidos dentro de ellos mismos en el acto de celebrarse la Asamblea.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Tercero.-**

A los efectos de garantizarse el cabal ejercicio de los co-propietarios en la escogencia de sus representantes para la constitución de las Juntas de Enlace, no se permitirán por ningún respecto procesos electorales previos para la escogencia ni formulación de planchas, siendo nula cualquier disposición en contrario.

**Cuarto.-**

No se permitirá la constitución de asociaciones paralelas distintas a las establecidas en este capítulo, bien se trate de asociaciones de co-propietarios de apartamentos, de locales comerciales, de locales para oficina o mixto.          (Comentario 5)

**Quinto.-**

Las Juntas servirán única y exclusivamente de enlace entre los co-propietarios y la administración en los fines que le son encomendados.-

**Sexto.-**

Lo no previsto en este capítulo se regirá por las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno.

**CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO.- Las Asambleas de Co-propietarios. Asambleas Ordinarias y Asambleas Extraordinarias.**

**Primero.-**

La primera Asamblea Ordinaria de co-propietarios será convocada por nuestra representada dentro del año siguiente a la protocolización de este documento siempre y cuando se encuentre vendido la totalidad del Centro. Para el caso de no ser así, el plazo comenzará a contarse después de protocolizado el último documento de compra-venta. Las Asam­bleas posteriores serán realizadas sucesivamente en períodos siguientes similares al primero.

**Segundo.-**

Las Asambleas de co-propietarios pueden ser de carácter ordinario o extraordinario, debiendo ser convocados por la administración median­te escrito, telegrama u otra comunicación que asegure la autenticidad de la convocatoria y su efectiva entrega a los co-propietarios. Igualmente la administradora podrá convocar la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria mediante aviso publicado en un diario de mayor circulación en Caracas, copia de la cual se fijará un ejemplar en los vestíbulos de entrada de cada edificio, esta publicación deberá hacerse en el periódico escogido, cuando menos con cinco (5) días de anticipación a la fecha de celebrarse la Asamblea. No obstante, lo anterior la Asamblea de copropietarios se considerará legítimamente constituida sin necesidad de convocatoria y formalidades previas cuando estuvie­ren presentes la totalidad de los co-propietarios y el representante legal de la administración.

**Tercero.-**

El quórum necesario para constituir la Asamblea de co-propietarios bien sea Ordinaria o Extraordinaria, una vez convocada, requerirá la asistencia, bien sea físicamente o por carta poder otorgada a otro co-propietario de las dos terceras partes (2/3) del valor total del Centro, de conformidad con los porcentajes de condominio establecidos en este documento. Para el caso de no lograrse el quórum legal cuan­do menos del cincuenta por ciento (50%) de los co-propietarios. Si en esa segunda convocatoria no se logra el quórum necesario establecido, la Administradora unilateralmente podrá proceder mediante el sistema de consulta establecido en la sección primera del capítulo anterior, sometiéndose a consideración de los propietarios los puntos que se quisieron discutir en la Asamblea convocada.

**Cuarto.- De las Actas.-**

De toda asamblea se levantará acta en el libro respectivo, llevado por la administradora, siendo ésta firmada por todos los asistentes a nombre propio y a nombre de los propietarios que representan por carta poder. No obstante lo anterior, la firma de las actas no será requisito esencial para su validez, considerándose tácitamente ratificadas con la asistencia a la asamblea, la verificación del quórum y la certificación del representante de la administradora y si no es impugnada dentro de los seis (6) meses siguientes a la trascripción en el Libro de Actas.                       

**Quinto.-**

En las asambleas solo se someterán a consideración y se discutirán, aprobándose o no los asuntos que hayan sido expresados en la convocatoria, toda resolución sobre un asunto no señalado en ella, será nulo de nulidad absoluta a no ser que en la asamblea se encuentren representa­dos físicamente el cien por ciento de los propietarios del Centro.

**Sexto.-**

Cada vez que se convoque o se realice una asamblea, se remunerará a la administración con una cantidad de doscientos bolívares (Bs. 200,00) bien se trate de una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, debiendo ser estos celebrados, con preferencia, en la sede del Centro, quedando a criterio de la administración su convocatoria para la celebración en otro sitio distinto o cuando fuerza mayor así lo amerite.                    

**Séptimo.-**

Los actos de la Asamblea al ser violatorios del documento de condominio, del Reglamento Interno o de la Ley de Propiedad Horizontal pueden ser impugnados ante la autoridad judicial competente por cualquiera de los co-propietarios o por el representante legal de la administra­ción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de la Asamblea. Igualmente podrá la administración someter lo considerado como violatorio al procedimiento de consulta y en este caso los treinta (30) días comenzarán a contarse desde la fecha en que responda a la consulta el último de los co-propietarios no requiriéndose la impugnación, si la resolución es derogada por el procedimiento de consulta.

[Índice](http://rphi.galeon.com/Rphi_D_de_C.htm#ÍNDICE)

**Octavo.-**

Las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias serán presididas por el co-propietario que determine la mayoría de los presentes físicamen­te en la asamblea, inmediatamente después de verificado el quórum para la iniciación de las deliberaciones.  

**Noveno.-**

Se requiere el consentimiento unánime de todos los co-propietarios del Centro mediante asamblea convocada y celebrada al efecto para las siguientes resoluciones:

**A)** Demoler los edificios o uno en particular.

**B)** Vender el terreno donde está construido el Centro o un edificio en particular.