

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Primero: Para efectos de brevedad, cuando en este reglamento se mencione LA LEY, se referirá a la número tres mil seiscientos setenta del veintidós de marzo de mil novecientos sesenta y seis y sus reformas y ESCRITURA CONSTITUTIVA a la que constituye este documento. **Artículo Segundo:** El presente Reglamento será de acatamiento obligatorio y prescribe los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios del Condominio, de los futuros adquirentes a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancia usen o gocen en forma permanente o transitoria de las filiales del condominio y sus instalaciones. En todo caso los propietarios serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente reglamento por visitantes, dependientes u ocupantes a cualquier título que emane del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se pueden ejercer en forma inmediata contra los infractores. Este Reglamento incluye todas las disposiciones vigentes sobre el régimen de propiedad horizontal y en caso de no contener disposiciones aplicables a una situación concreta, se recurrirá a las leyes que regulan la materia, a la restante legislación nacional y los principios generales del Derecho. **Artículo Tercero:** En el futuro este reglamento sólo podrá ser modificado en virtud de acuerdo unánime de los propietarios constituidos en Asamblea. Toda modificación entrará en vigor el día

*siguiente a aquel en que se celebró la respectiva Asamblea que la acordó o en la fecha que dicho acuerdo indique. **Artículo Cuarto:** La ubicación del inmueble, su superficie, linderos, descripción general del condominio, su valor total y el de cada filial, así como su porcentaje, está determinado en la presente escritura y en los planos depositados ante el Registro Público, Sección de Catastro Nacional. **Artículo Quinto:** El destino general del condominio será **HABITACIONAL** en cuanto a las filiales de la número UNO a la TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO y **DE COMERCIO** las filiales TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS y TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE. Estas dos últimas fincas serán fincas filiales primarias individualizadas tendrán aptitud para convertirse en fincas matrices capaces de generar a partir de ellas otras fincas filiales de conformidad con el artículo treinta y tres inciso f) de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, las cuales, tendrán su propio reglamento de condominio, el cual, no podrá ser arbitrariamente contrario a lo estipulado en el presente reglamento general. Los inmuebles en su totalidad se dividen en bienes de propiedad individual, que en ambos casos están descritos en esta escritura constitutiva, y en los planos depositados ante el Registro Público, Sección de Catastro Nacional. **CAPITULO SEGUNDO: DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS COMUNES. Artículo Sexto:** Todo propietario podrá usar y disfrutar plenamente su filial y las áreas comunes, y en consecuencia, podrá de conformidad con la Ley y este Reglamento, enajenar su propiedad o constituir sobre la misma derechos reales o personales o ejecutar en general cualquiera de los actos que deriven del derecho al dominio, siempre y cuando,*

se respeten los límites naturales que impone el ámbito material y jurídico de cada filial, estén o no consagradas tales limitaciones en el presente reglamento. En cualquier acto de transferencia, ya sea ésta, voluntaria o en virtud de ejecución forzosa o adjudicación en juicio sucesorio, constitución de gravamen o embargo de cualquier filial, se tendrán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponden al propietario y no podrá ejecutarse ninguno de esos actos en relación con tales derechos separados de la unidad filial a que acceden. **Artículo Séptimo:** Son bienes comunes: a) El terreno en el que se asientan las diferentes edificaciones de uso común que componen el condominio. b) La infraestructura del terreno, tal como los sistemas de conducción de agua potable, aguas servidas y aguas negras, adoquinado de áreas de acceso privadas, jardines y áreas verdes externas, vías de acceso y en general todas las vías de comunicación, así como las áreas de estacionamiento. c) Las instalaciones de servicios tales como electricidad, alumbrado de áreas externas, tanques de agua, bomba de agua, etc. d) En general, todos los artefactos e instalaciones destinados al beneficio común, así como, todas aquellos necesarios para la existencia, acceso, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del condominio y aquellos cuyo propósito sea permitir a todos los condominios el uso y disfrute de la propiedad. **Artículo Octavo:** Los bienes comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán un derecho a ellas proporcional al porcentaje que representa el valor fijado a su filial dentro del conjunto del condominio. Dicho valor y porcentaje consta en esta escritura. Ningún propietario podrá verse limitado

en el uso y goce racional de los bienes comunes, ni podrá alegar ninguno que tiene mayor derecho al disfrute de esos bienes en razón de que su porcentaje en ellos sea superior al de otros propietarios. **CAPITULO TERCERO. DE**

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo Noveno: *Los derechos de copropiedad respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual del propietario, por lo que, aquellos sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad individual, y a su vez éste deberá enajenarse, gravarse o embargarse, junto con los derechos de copropiedad sobre las partes comunes. Los propietarios de las filiales podrán enajenar su pertenencia, gravarla y hacerla objeto de toda clase de actos o contratos. Los usuarios del condominio podrán hacer uso de instalaciones comunes susceptibles de aprovechamiento general, para un determinado acto que les interese solicitando a la Administración, con la debida antelación, la autorización correspondiente. Por su parte, el Administrador procurará un uso equitativo entre todos los propietarios o arrendatarios de las mencionadas instalaciones* **Artículo Décimo:** *En caso de que el propietario decida vender, dar en arrendamiento, constituir derechos reales sobre su propiedad o ceder su posesión en cualquier forma, estará obligado a comunicarlo por carta al Administrador, por lo menos con treinta días de anticipación e identificará al nuevo ocupante. Se presumirá que el nuevo adquirente, ocupante o poseedor conoce este Reglamento, la escritura constitutiva, la Ley y los acuerdos tomados por la Asamblea de Condominios, ya que, constituirá obligación tanto del vendedor como del adquirente*

enterarse de la legislación particular y general que regula al Condominio.

Artículo Décimo Primero: *Cada propietario es solidariamente responsable de los actos u omisiones de las personas a quienes les diera en arrendamiento, usuarios u ocupantes a cualquier título en forma permanente o transitoria y de los daños y perjuicios que estas personas ocasionaren a las áreas comunes u otras fincas filiales, responsabilidad que no podrá ser eludida bajo ningún tipo de contratación con esos terceros. Cuando una reparación tenga como causa originaria la culpa o negligencia de algún propietario o de quien en su nombre ocupe una finca filial, el gasto de la reparación deberá ser abonado íntegramente por ese propietario, quien a su vez podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quien proceda, si no ha sido él el causante del daño.*

Artículo Décimo Segundo: *Los propietarios usarán su propiedad para fines **HABITACIONALES**, salvo las fincas filiales primarias individualizadas denominadas **FF TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS** y **FF TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE**, las que podrán ser usadas también como **LOCALES COMERCIALES** para ser arrendadas a personas físicas, empresas o instituciones públicas o privadas que le presten servicios a los condóminos o sus dependientes, y en términos amplios al público en general, siempre y cuando las actividades comerciales que allí se ejerzan no sean contrarios a la moral, las buenas costumbres, la ley ni el orden público. Es entendido que dentro de las definiciones dadas, la Administración deberá velar porque las personas físicas o empresas que ocupen los locales comerciales sean aquellas dedicadas a brindar servicios profesionales, realizar procesos de*

*transformación tecnológica, así como las dedicadas al manipuleo, compra y venta de servicios, cosas y propiedad intelectual, al procesamiento de datos y afines y no podrán destinarse para fines contrarios a la moral o a las buenas costumbres ni establecer negocios o locales comerciales que causen una bulla excesiva o una contaminación ambiental tal, que provoque una molestia constante e irracional a los Condóminos. No obstante lo anterior, quedan especialmente prohibidos los night clubs, moteles, apartahoteles, gasolineras, discotecas. **Artículo Décimo Tercero:** En el evento de que un propietario desee traspasar su propiedad a un tercero, contará con la opción de ofrecer su filial primeramente a los demás condóminos por un término de quince días. En la comunicación de oferta -que deberá serlo por escrito- deberán indicarse las condiciones de venta, tales como precio, forma de pago, etc. No obstante lo anterior, no existirá un derecho de prioridad para adquirir la filial entre los condóminos y los terceros ajenos al proyecto y será en última instancia decisión del oferente determinar a quien le vende la finca filial ofrecida, sin perjuicio de la notificación que debe realizarse a la Administración de conformidad con el artículo décimo del presente Reglamento. Si alguno de los propietarios quisiera ofertar en igualdad de condiciones cuando menos para ser tomado en cuenta para la compra o arrendamiento deberá, en un plazo no mayor de cinco días naturales, manifestar su interés en la negociación respaldándola cuando menos con un diez por ciento del valor de la misma que será depositado en la administración. De no formalizarse la negociación por culpa del depositante dentro de la semana siguiente al depósito, quedará sin efecto dicha negociación y el depósito quedara en propiedad del dueño del*

inmueble como cláusula penal, salvo acuerdo en contrario. El nuevo propietario o arrendatario deberá someterse a las regulaciones de este Reglamento, obligación que se estimara aceptada, sin necesidad de manifestación expresa, con la realización de cualquiera de los actos jurídicos antes indicados.

Artículo Décimo Cuarto: *Cuando hubiera contravenciones a este reglamento o quejas sobre la tranquilidad, los perjudicados presentarán la queja al Administrador quien deberá de resolver la controversia.*

Artículo Décimo Quinto: *Cada propietario podrá efectuar obras de reparación en el interior de su propiedad, pero le está prohibida la ampliación, innovación o modificación que afecte la estructura o infraestructura general o cualquiera otros elementos esenciales del condominio, de tal manera que, mientras no se vean afectadas tales estructuras, infraestructuras o elementos esenciales, se podrán realizar ampliaciones, innovaciones o modificaciones, siempre que para ello se cuente con el visto bueno previo y expreso de la Administración. De igual forma no podrán los propietarios cambiar o irrespetar los estilos arquitectónicos autorizados para las fachadas de las viviendas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, en forma o con colores o estilos distintos a los del conjunto de la edificación, salvo que, el acuerdo que lo disponga se tome con la totalidad de los miembros del condominio. En éste sentido, los estilos de casas que se autorizan para construir en el presente Condominio serán el **COLONIAL, NEOCOLONIAL y MEDITERRANEO** o la combinación de éstos. Los colores a utilizar en las fachadas deberán ser **COLORES TIERRA**, quedando expresamente prohibidos los colores fosforescentes y*

especialmente los morados, rosados, grises, rojos, azules, negros y sus degradaciones de tonos. No obstante lo anterior, será potestad de la Administración autorizar una fachada o un color que, aún cuando no se encuentre especificado en el presente reglamento, coincida con la arquitectura general del Condominio y no desentone con la identidad de diseño del mismo. La altura máxima de las construcciones permitidas en el Condominio, será de dos pisos y el área de cobertura de construcción en cada Lote no podrá superar el sesenta por ciento del terreno. No obstante lo anterior, será potestad de la Administración autorizar – por escrito y razonado - una construcción que pretenda sobrepasar ese sesenta por ciento de cobertura, sin embargo, la Administración velará en todo momento por que ese posible exceso no sea desproporcionado en función de la idea del Condominio de dejar libre bastante área verde en cada finca filial. En éste sentido, igualmente se deberá respetar cualquier disposición que emita la Municipalidad local con base en los Reglamentos Constructivos vigentes, siendo que éste Reglamento no podrá ser contrario a la ley de construcciones, por lo que, en caso de exista una contradicción entre ésta y el Reglamento, prevalecerá lo estipulado por la legislación nacional sobre la reglamentaria. En ambos casos se permitirá la edificación de una construcción por finca filial más posibles áreas complementarias. En caso de que un propietario posea dos o más fincas filiales se aceptará que el sesenta por ciento de cobertura de construcción se obtenga de la sumatoria de las áreas de sus fincas filiales siempre y cuando se proceda a reunir las legal y registralmente, de lo contrario y de no procederse con la reunión de fincas, se podrá construir

en cada una de ellas pero respetando el sesenta por ciento de cobertura máximo por separado. Lo anterior igualmente sin perjuicio de que se respete el máximo de área de cobertura. Se aceptarán aquellos materiales estructurales y decorativos de características técnicas y estéticas que creen una armonía y estética adecuada del Condominio. En cuanto al acabado de los techos, la cubierta de los mismos deberá ser de teja de barro o similar, siempre y cuando, sean en colores tierra, tales como naranja, rojizo o café, o bien, otro color que sea aprobado previo a la construcción por la Administración y no se trate de lámina reflectiva. Asimismo los Condóminos utilizarán en sus paredes exteriores materiales naturales tales como estucos, piedra, ladrillo de barro o enchapes de ladrillo o piedra, repellos de textura rústica, madera, hierro forjado u otro tipo de materiales de tal calidad que sean previamente aprobados por la Administración. No se permitirá el uso de materiales o elementos relajantes como vidrio-espejo ni se permitirá la utilización en los exteriores de las casas de colores chillones. Las paredes externas deberán de ser de bloques de concreto u hormigón armado quedando prohibido el uso de materiales fácilmente degradables como yeso, fibrolit, etc. Igualmente el uso de este tipo de materiales u otros similares deberá ser aprobado por la Administración previo al inicio de cualquier construcción. Las aceras en frente de cada uno de los lotes deberán ser construidas por cada Condómino una vez que termine con la construcción de su casa, para evitar que en el proceso constructivo de las viviendas se deterioren o rompan las aceras que pudieran construirse previamente y para ello deberán cumplir con un standard de diseño y calidad que les entregará la Administración

cuando estén prontos a finalizar la construcción de la vivienda. Aquellos Condóminos que adquirieron un lote y no piensan construir inmediatamente, deberán construir las aceras que enfrentan sus lotes en el plazo máximo de seis meses contados a partir del momento en que adquirieron el lote respectivo. Los Condóminos podrán delimitar sus fincas filiales – colindancias laterales - mediante el levantamiento de cercas naturales, bardas decorativas, mallas o cualquier otro elemento divisorio entre linderos siempre que los mismos no superen dos metros de altura y su edificación o borde inicial comience a partir de la mitad del lote hacia el fondo del mismo, procurando dejar los antejardines libre de todo elemento divisorio. No obstante lo anterior, y a manera de excepción únicamente en cuanto a las colindancias laterales, en los lotes del Ciento cincuenta y nueve al Ciento ochenta y tres, se permitirá la construcción de edificaciones contiguas y hasta paredes medianeras, debiendo respetar en todo caso, los máximos de cobertura y las distancias laterales para abrir ventanas cuando no se trate de construcciones medianeras. En cuanto a la espalda de los lotes – colindancias traseras - se autoriza el levantamiento de una tapia hasta de dos metros de altura en block, madera o malla ciclón, ésta última debidamente cubierta por un elemento vivo que limite la visibilidad entre los patios de los lotes. En cuanto a los lotes esquineros, si los mismos llegaren a colindar con otros lotes en alguno de sus costados aplicará lo estipulado con respecto a las colindancias laterales y si la espalda del mismo colindara con uno o varios lotes, igualmente se aplicará lo dicho con respecto a las colindancias traseras. Además, se deberá dejar una distancia mínima de tres metros entre

colindancias si se desea abrir ventanas laterales en las casas. En caso de no ser así, la distancia mínima entre una casa y su colindancia será de un metro y cincuenta centímetros distancia que deberá ser medida entre la cara externa de la pared de la casa y el lindero entre propiedades. Con respecto a la colindancia frontal con la calle se deberá dejar un retiro o antejardín de tres metros desde la cara externa de la pared hasta la línea de propiedad y en el caso de construcción de parqueos o garajes, éstos se podrán construir desde la línea de propiedad, siempre y cuando las columnas que soporten el techo se encuentre a una distancia mínima de dos metros de la línea de propiedad. Para determinar la procedencia o no de todos los anteriores aspectos constructivos y decorativos privará el criterio de la Administración del Condominio. En cuanto al diseño y arquitectura de las fincas filiales con aptitud comercial y las fachadas de los locales que van a ser destinadas a comercio y de las que a partir de ellas se generen, éstas tendrán su propio reglamento, el cual será generado al momento de su creación, sin embargo, este reglamento no podrá ser arbitrariamente contrario al diseño, arquitectura y regulaciones generales del condominio, debiendo existir una simetría con las generalidades y diseño del Condominio habitacional. Esta simetría en el reglamento, diseño y fachada será revisada y aprobada previo a cualquier construcción o diseño de las filiales comerciales única y exclusivamente por un Comité de diseño conformado por tres personas designadas al efecto y de forma conjunta por los Propietarios del Inmueble que dio origen al Condominio Habitacional y los Desarrolladores, sin perjuicio, de los criterios de la Municipalidad y otros entes públicos

*encargados de aprobar los permisos de construcción. Aquellos propietarios que hayan adquirido una propiedad dentro del Condominio y por una u otra razón decidan vendérsela a terceras personas, promocionarán sus propiedades mediante medios de comunicación masiva o a través de métodos particulares de mercadeo y ventas, sin embargo, se obligan a no colocar rótulos ni otro tipo de publicidad dentro del proyecto o el lote que pretenden revender a fin de mantener una armonía visual del proyecto. **Artículo***

***Décimo Sexto:** Serán gastos comunes las obras de conservación que requieran los bienes comunes. La reparación de un daño o el deterioro de dichos bienes que afecten a los condóminos correrá por cuenta de todos, salvo en el caso de que el daño haya sido ocasionado por culpa o negligencia de uno de ellos, en cuyo caso, este deberá cubrir la totalidad de los gastos; lo anterior a criterio del Administrador. La reparación de los daños que sufra en su infraestructura el condominio, cualquiera que sea el lugar donde se localicen, será un gasto común. Todas las reparaciones serán hechas por intermedio o con la aprobación del Administrador. Los propietarios deberán permitir la ejecución de trabajos de reparación, conservación o mantenimiento de los bienes comunes o los bienes privativos y deberán permitir el acceso del personal o material necesarios e indispensable para realizar tales actos y el administrador tomará las medidas necesarias para que dichos trabajos causen el mínimo de molestias. Además de las sumas referentes al pago para la atención de gastos comunes los propietarios deberán cubrir proporcionalmente al valor o porcentaje que corresponda a su finca filial, una suma mensual destinada a **FONDO DE RESERVA**, para gastos*

imprevistos en la administración. Este fondo será determinado anualmente por la Asamblea de Propietarios. Los propietarios deberán reintegrar el valor necesario para mantener siempre dicho fondo en el monto que se haya fijado, a requerimiento del Administrador. En casos extraordinarios, a juicio de la Asamblea de Propietarios, podrá fijarse a su vez una cuota extraordinaria para atender necesidades urgentes, no contempladas dentro de los presupuestos elaborados.

Artículo Décimo Séptimo: *Si un propietario infringiere las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley, este reglamento, la escritura o los acuerdos de Asamblea, el Administrador podrá exigir judicialmente que el infractor cese en sus actos, sin perjuicio de las demás responsabilidades legales en que hubiere incurrido.*

Artículo Décimo Octavo: *Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes en el porcentaje que le corresponda de acuerdo con la escritura constitutiva y el título de adquisición de la propiedad individual de conformidad con el presupuesto anual de ingresos que acuerde la Asamblea de copropietarios, y en la forma que ésta lo determine, mediante cuotas mensuales que serán pagadas en forma adelantada. En caso de que un propietario adquiera un lote sin construcción y pase un plazo de TRES años a partir de la fecha de adquisición sin que haya construido una casa de habitación en dicho lote, la cuota condominal que le corresponde pagar aumentará en un cincuenta por ciento del monto de la cuota condominal ordinaria que rija para ese momento. En caso de atrasos, el propietario pagará intereses moratorios a la tasa que fije la Asamblea, y si no se hubiera fijado, al veinticuatro por ciento anual.*

Artículo Décimo Noveno: *La*

certificación de sumas adeudadas por los condóminos por concepto de cuotas o cargas provenientes de disposiciones comprendidas en este Reglamento, emitida por el Administrador y refrendada por un Contador Público Autorizado, tendrá carácter de título ejecutivo.

Artículo Vigésimo: *Son cargas y gastos comunes:*

- a) Los impuestos, tasas nacionales y municipales que afecten a la propiedad común y cualquier otra carga obligatoria, ya que, todo condominio deberá satisfacer por su propia cuenta los impuestos y tasas relativas a su respectiva propiedad filial.*
- b) El monto de las primas por el seguro de incendio y rayo y cualesquiera otros seguros que los condominios decidan contratar.*
- c) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza y de las cosas comunes.*
- d) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en el condominio o zonas comunes, tales como: alumbrado, calles de acceso, estacionamiento, mantenimiento de las piscinas y de los ranchos, consumo de agua para servicios comunes y cualesquiera otros servicios similares,*
- e) El costo de las reparaciones y mejoras que se hicieren en el condominio o en las cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Condominios.*
- f) Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones.*
- g) Cualquiera otro que fije en el futuro la Asamblea de Propietarios.*

Artículo Vigésimo Primero: *Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la Asamblea de copropietarios para cubrir los gastos a que se refiere el artículo anterior o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a una nueva Asamblea para que ésta resuelva lo conveniente por simple mayoría de votos.*

Artículo Vigésimo Segundo: *Aunque un propietario haga abandono de sus derechos*

o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura constitutiva y el presente reglamento. **Artículo Vigésimo Tercero:** Todo propietario está obligado a realizar por su cuenta las reparaciones que se hagan necesarias en su propiedad, con la premura que el caso demande si su omisión pueda dar origen a daños o molestias en otra finca filial, o bien socavar la solidez, seguridad o estética del condominio, bajo pena de incurrir en responsabilidad por los daños y perjuicios que causare. En caso de omisión por cualquier causa o razón de dichos propietarios, el Administrador procederá a efectuar dichas reparaciones por cuenta de ellos, debiendo pagar el propietario ese monto el mismo día en que se le presente el cargo, pues de lo contrario, pagará intereses de mora al tipo arriba estipulado sin perjuicio de que el Administrador genere un título ejecutivo a partir del adeudo y proceda judicialmente a su cobro, de conformidad con lo establecido en el artículo décimo noveno del presente Reglamento. **Artículo Vigésimo Cuarto:** Los propietarios deberán evitar molestias para los otros condóminos derivados del uso indebido de aparatos tales como radios, equipos de sonido y/o video o televisores, que produzcan sonido o ruido, vibraciones u olores, en contravención de los Reglamentos de Seguridad o Higiene. En las filiales comerciales, estos mismos aparatos deberán también ser usados de manera en que no perjudiquen la tranquilidad de aquellos que tengan su filial residencial cerca de estos. En el caso de que las filiales comerciales estén ocupadas por locales cuya principal actividad deba desarrollarse de noche, estos deberán contar con todos los permisos de funcionamiento para locales

de esta naturaleza otorgados por el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Liberia, y aún así deberán observar el bienestar común de todos los demás propietarios de filiales residenciales. Quedará sujeta la permanencia de estos negocios a las condiciones antes mencionadas. La falta a estas medidas podrán ser reportadas a la Municipalidad de Liberia y Ministerio de Salud, y el administrador colaborará con los esfuerzos por hacer valer este Reglamento y lo estipulado por Ley para estos efectos. Los condominios deberán tener el cuidado necesario en el caso de que tengan animales domésticos en sus áreas privativas a fin de evitar ruidos, molestia, peligro o suciedades en las áreas comunes. Únicamente se permitirá la tenencia de animales domésticos y de éstos solamente aquellos que la Administración considere que no atenten real o potencialmente contra la seguridad de los demás Condóminos. En todo caso, queda especialmente prohibido la deambulacion de animales por el Condominio sin que los mismos sean acompañados por sus dueños y con las medidas de seguridad correspondientes, tales como correa o similar. En todo caso, los propietarios que salgan a pasear con sus animales deberán hacerlo igualmente con una bolsa plástica para recolectar los desechos de sus mascotas. La Administración restringirá el aparcamiento de vehículos en las calles de acceso, especialmente en caso de que impidan o limiten el libre tránsito de otros Condóminos y quedará completamente prohibido el aparcamiento de vehículos que bloqueen el acceso a las viviendas del Condominio. Cualquier vehículo o transporte motorizado que circule dentro del Residencial deberá respetar una máximo de velocidad de circulación de Veinticinco kilómetros

por hora, sin perjuicio de los cuidados adicionales que deberán tenerse en la circulación interna del Condominio. Quedará prohibido el aparcamiento de vehículos de la zona residencial o visitantes de éstos en los espacios de estacionamiento ubicados en la zona comercial, ya que, dichos parqueos serán únicamente para uso exclusivo de los clientes de la zona comercial pudiendo rotularse los mismos de esta forma. Los locales comerciales tendrán un lugar específico destinado a la colocación de rótulos y signos distintivos de cada negocio. Estos elementos publicitarios podrán ser luminosos pero deberán ser del tamaño preestablecido y deberán de contar con la aprobación de la Administración del condominio previo a su colocación. Los propietarios podrán establecer a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios, ni ello vaya contra el uso de servicios comunes o en detrimento de los derechos de otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del condominio a juicio del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la del condominio constituido en este instrumento. Queda prohibido arrojar objetos o basura en los pasillos, patios, áreas comunes, así como acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior o exterior de las mismas, pues deberá utilizarse el lugar que se haya destinado a tal fin. Es también prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas o de materiales que entrañen peligro para la seguridad del inmueble o que sean perjudiciales para las

personas. Asimismo serán prohibidos aquellos materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias o que puedan atentar contra la salud. **CAPITULO CUARTO. DE LA ADMINISTRACION:**

Artículo Vigésimo Quinto: Los órganos de administración que regirán el condominio serán: a) La Asamblea de Propietarios, que será el órgano supremo y estará compuesto por todos los Condóminos propietarios de las fincas filiales que componen el Condominio y b) El Administrador. El condominio materia del presente reglamento será administrado por una persona física o jurídica que se denominará el Administrador y quien estará designado por la mayoría del voto de los propietarios. Será su representante legal y tendrá las facultades de un Apoderado General, debiendo desempeñar el cargo en relación con el esmero que lo haría un buen padre de familia.

Artículo Vigésimo Sexto: Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los copropietarios a menos que la Asamblea los modifique o revoque. Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a lo que determina la ley de Propiedad Horizontal y lo que dispone este Reglamento. Cuando un propietario o quien de él derive su derecho, cometiere graves faltas o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de la propiedad del condominio, el Administrador tomara las medidas del caso que podrán inclusive llegar a la exclusión del goce directo del uso de la finca filial, obligando a su desahucio, poniendo en este caso, la propiedad en arrendamiento o fideicomiso en tanto le siga perteneciendo al propietario sancionado. Si alguien cometiera esas

*infracciones habiendo derivado su derecho del propietario, como acto previo se informara a éste, para que se busque solucionar el problema. De no lograrse, se procederá como se ha indicado. El Administrador durará en su cargo diez años, a menos que la Asamblea por mayoría simple acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo fijado mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión del cargo y reciba los haberes mediante inventario levantado al efecto. Sin perjuicio de lo anterior, el nombramiento del Administrador podrá entenderse prorrogado por otro plazo igual, en caso de que cumplido el plazo original, la Asamblea de Condóminos no haya decidido su remoción o sustitución. Conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, el Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Lo anterior sin perjuicio de que el Administrador pueda imponer otras sanciones de conformidad con las regulaciones aquí establecidas o impuestas por la misma Asamblea de Propietarios. **Artículo Vigésimo Sétimo:** Son funciones del Administrador: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. b) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales, así como el mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillo, zonas recreacionales y demás áreas comunes*

c) Todos los actos de administración y conservación del condominio, efectuando los gastos comunes y llevando una contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos, la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos, multas y pagos por servicios que corresponden a cada propietario

ch) La ejecución de los acuerdos de Asamblea de propietarios

d) Recaudar de cada propietario las cuotas que les corresponde en los gastos comunes y cualesquiera otras previstas en el Reglamento o fijadas por Asamblea

e) Nombrar y revocar a los empleados que ocupan los puestos para el servicio del condominio haya creado la Asamblea.

f) Dirigir y fiscalizar el trabajo de los empleados del condominio

g) Elaborar el presupuesto anual de gastos y la liquidación del ejercicio anterior

h) Rendir anualmente los informes ordinarios, así como cualquier otro que solicite la Asamblea y denunciar cualquier irregularidad cometida y de la que llegue a tener conocimiento de la gestión realizada por la anterior Administración.

i) Ejercer las acciones judiciales contra propietarios o terceros que incurran en infracciones a la Ley, este Reglamento o de lo acordado por la Asamblea

j) Expedir certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto de cuotas en los gastos comunes para su cobro judicial, así como las que requiere la Ley para el traspaso de filiales.

k) Llevar por lo menos un libro de caja legalizado, otro de control de pagos de cuotas de gastos comunes por parte de los condominios y un libro de actas.

l) Abrir cuentas corrientes bancarias en la medida en que sea necesario, depositar y girar cheques contra ellas para cancelar las obligaciones del condominio. El Administrador gestionara, si fuere necesario, la apertura de cuentas independientes para

cada propietario, ante las autoridades respectivas, en cuanto al pago de impuestos nacionales y municipales, siempre que ello fuere posible, lo mismo en cuanto al pago del servicio de agua y de energía eléctrica. De otro modo cada propietario deberá pagar la parte proporcional referente a esos gastos de manera puntual, pues de lo contrario se aplicará el cobro de intereses al tipo legal o el recargo que indique el recibo de pago correspondiente. ll).- Mantener el orden, velando porque no se irrespeten las normas de la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas a los condóminos; pudiendo inclusive, disponer el desalojo por parte del condómino, conforme al proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil, en caso de reiteración de la infracción. Además, quedará facultado para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la Ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; m).- Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos interrumpen o funcionen anormalmente; n) Determinar el o los lugares en que deban colocarse rótulos en la zona comercial, el tamaño y la forma de los mismos, de forma tal que se de un ordenamiento y visión ordenada de signos externos en dicha zona. o).- Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del condominio

y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente. p) Llevar un archivo y demás atestados conforme indican las correctas normas de administración, q) Convocar a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias r) Todas aquellas que por Ley, Reglamento o acuerdo de Asamblea corresponda.

Artículo Vigésimo Octavo: *Serán causa para remover el Administrador:*

a) La inasistencia injustificada al horario de labores que fije la Asamblea b) Comportarse en forma inmoral o acudiendo a la injuria, calumnia o a las vías de hecho contra los propietarios, empleados o terceros que estén en el condominio c) Cuando cometa algún delito contra la propiedad en perjuicio directo de los condominios, o cuando cause intencionalmente un daño material al condominio, a los bienes de los copropietarios o de terceros que se encuentren en el Condominio. d) Cuando se niegue manifiesta y reiteradamente a adoptar las medidas de seguridad e higiene dictadas por la Asamblea o acatar y ejecutar los acuerdos de la misma. e) Cuando sufra prisión por sentencia firme f) Cuando incurra en alguna otra falta grave o incumpla los deberes y obligaciones que por Ley, Reglamento o acuerdo de Asamblea se le hayan impuesto.

Artículo Vigésimo Noveno: *El administrador estará en la obligación de mostrar y facilitar a cualquier propietario del condominio los libros y anexos contables en que conste el movimiento económico del mismo. Al efecto deberá mantener dichos atestados debidamente actualizados. Igualmente si el Administrador que se designe llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien o quienes les hayan precedido en el ejercicio del cargo y no la ponen en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de quince días*

*hábiles a partir del conocimiento del hecho, serán solidariamente responsables con los anteriores administradores. **Artículo Trigésimo:** El Administrador devengará la remuneración que la Asamblea que lo nombró le fije. El monto de tal remuneración deberá ser revisado en cada Asamblea Anual Ordinaria. **CAPITULO QUINTO: DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Artículo Trigésimo Primero:** La Asamblea de Propietarios denominada en este Reglamento estará integrada por los propietarios de las fincas filiales del condominio. **Artículo Trigésimo Segundo:** La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico. Extraordinariamente se reunirán cuando sea convocada por el Administrador o por los propietarios que representen cuando menos un tercio del valor del condominio. **Artículo Trigésimo Tercero:** El quórum para las Asambleas se establece de la siguiente manera: a) En primera convocatoria con la asistencia de no menos de dos tercios del valor del condominio. b) En segunda convocatoria con la presencia del cincuenta por ciento de ese valor c) En tercera convocatoria con cualquier número de asistentes. La primera, segunda y tercera convocatoria puede hacerse simultáneamente, siempre que estén separadas una de la otra cuando menos por el lapso de media hora. La convocatoria a Asamblea se hará mediante carta certificada, telefax, correo electrónico o por medio de conocimiento, y en este último caso el Administrador firmará al pie la razón de convocatoria con la asistencia de dos testigos. En los demás casos, será comprobante suficiente el respaldo de envío de la convocatoria por parte de la Administración. Será*

responsabilidad única y exclusiva de cada Condómino el proveer a la Administración de los medios idóneos para su localización y notificación. En consecuencia, cualquier cambio en el medio de localización brindado, deberá ser comunicado inmediatamente a la Administración para su respectiva actualización. Toda convocatoria se hará con por lo menos ocho días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea y en dicha convocatoria se establecerá la agenda a discutir en la Asamblea convocada.

Artículo Trigésimo Cuarto: *Los acuerdos de Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, salvo en los casos que la Ley o este Reglamento dispongan otra cosa.*

Artículo Trigésimo Quinto: *Cada propietario tendrá derecho a un voto independientemente al porcentaje de copropiedad que de su finca con respecto el valor total del condominio. El propietario podrá hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado acreditado por medio de carta-poder.*

Artículo Trigésimo Sexto: *Cuando una filial pertenezca a varias personas en copropiedad, o sobre ellos se hayan constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, los copropietarios o los titulares de dichos derechos deberán estar representados por una sola persona ante la Asamblea y la administración del condominio.*

Será obligación de estas personas notificar al Administrador, quien será su representante y cualquier sustitución que del mismo se produzca. En caso de que se omita esta designación, para todos los efectos de la Ley, este reglamento o los acuerdos de Asamblea, la notificación que se haga a cualquiera de ellos surtirá efecto válido para todos.

Artículo Trigésimo Séptimo: *Lo acordado legalmente por la Asamblea obliga a todos los*

propietarios, sin embargo, cualquiera de ellos tiene el derecho de acudir ante los Tribunales de Justicia cuando estime que una resolución de la Asamblea resulta ilegal. Esa acción judicial deberá interponerse a más tardar dos meses después de tomado el acuerdo bajo pena de caducidad. Esta acción judicial no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado, salvo que el Juez así lo disponga.

Artículo Trigésimo Octavo: *Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un libro de actas debidamente legalizado y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Público o así lo ordene la Asamblea. Las Asambleas serán dirigidas por un Presidente auxiliado por un Secretario, y en ella se indicará el lugar, hora y fecha en la que se celebró la reunión, así como el nombre de los asistentes y votos que representa cada uno, consignándose claramente los acuerdos que tomen indicando el cómputo de votos con que fueron tomados, así como cualquier otra incidencia de importancia, capaz de producir efectos jurídicos.*

Artículo Trigésimo Noveno: *Son atribuciones de la Asamblea de Propietarios: a) Conocer del informe del Administrador y tomar las medidas que juzgue adecuadas para la buena marcha del condominio b) Aprobar el presupuesto anual de gastos e indicar los medios de financiación del mismo c) Nombrar y revocar cuando proceda al administrador, así como fijar su remuneración d) Fijar el monto de las cuotas de cada propietario en favor de los gastos comunes, así como las fechas en que se harán las respectivas recaudaciones, las cuales, serán iguales par cada condominio, e) Conocer en apelación y decidir en definitiva de las resoluciones que dicte el Administrador cuando el recurso se haya interpuesto dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación escrita*

del acuerdo, f) Resolver sobre las materias que la ley de propiedad horizontal pone bajo su competencia y, en general, conocer y decidir todos los asuntos de interés común para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios, y g) Todas aquellas que la Ley y éste reglamento estipulen, así como resolver y acordar sobre cualquier asunto que le competa en su carácter de órgano supremo del condominio, **Artículo Cuadragésimo:** Se requerirá acuerdo unánime en las Asambleas cuando se trate de las siguientes materias: a) Renunciar al régimen de propiedad horizontal, b) Vender, gravar o hipotecar el condominio en su totalidad o enajenarlo en cualquier forma, c) Construir nuevos edificios, hacer excavaciones o autorizar a algún propietario para que efectúe esos trabajos, a excepción, de las Filiales Comerciales cuya construcción y afectación a propiedad horizontal convirtiéndose en fincas matrices y generando a partir de ellas otras fincas filiales comerciales quedará autorizado y aprobado con éste reglamento. Este inciso no se refiere a mejoras en áreas comunes tales como la construcción de obras complementarias para el disfrute de los condóminos como piscinas, rancho, salón de reuniones, casos en los cuales, se requerirá únicamente una mayoría calificada del setenta y cinco por ciento de los propietarios. ch) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca del modo y tanto en que puedan ser aprovechados, d) Variar el valor proporcional fijado a cada filial dentro del conjunto del Condominio fijado en la escritura de propiedad, e) Acordar las mejoras de lujo, a criterio de la Administración, en las cosas comunes, y f)

Variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento. **Artículo Cuadragésimo:** La extinción del régimen de propiedad horizontal, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de la edificación, será regulado por lo dispuesto en el capítulo séptimo de la ley de Propiedad Horizontal. **Artículo Cuadragésimo Primero:** Para su plena validez, este Reglamento debe ser aprobado por una mayoría que represente las dos terceras partes del valor de la edificación en su totalidad, con posterioridad sólo podrá modificarse el Reglamento por el acuerdo unánime de los propietarios, conforme al artículo treinta y ocho de la ley de Propiedad Horizontal. **Artículo Transitorio:** Se aprueba expresamente el Reglamento que antecede y se dispone que durante el primer semestre, como plazo máximo, y como única excepción a lo estatuido en el artículo trece de este Reglamento, actúe el señor _____ como Administrador del Condominio, el cual cesará en sus funciones, tan pronto sea electo, en Asamblea General de Propietarios del Condominio el nuevo Administrador. En su condición de propietario, el compareciente, en Asamblea General de Propietarios que en este acto celebra y, en la que esta representada la totalidad de las fincas filiales, acuerda unánimemente lo siguiente: **PRIMERO:** Tener por constituido el Condominio que esta escritura se refiere, así como pedir al registro la inscripción de la finca matriz y de las fincas filiales citadas y aprobar el Reglamento inserto que regirá dicho Condominio. **SEGUNDO:** Conforme la disposición transitoria del Reglamento de Condominio y Administración, se acuerda designar al señor _____ como el Administrador del Condominio hasta por el

primer semestre a partir de la fecha de inscripción de la presente escritura. El otorgante manifiesta aceptar su cargo y deja autorizado al Notario para dar al pie de este instrumento cualquier dato necesario para la debida inscripción de esta escritura. Conforme a las regulaciones legales el suscrito Notario da fe de que el plano correspondiente, se ajustan a las regulaciones de la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal, con vista de la aprobación de la Municipalidad de _____ de fecha _____ y de la aprobación del Ministerio de Salud del ____ de ____ del dos mil siete, que recoge las demás autorizaciones legales cuyos sellos constan en el Plano respectivo. Asimismo doy fe de que se suscribió una póliza con el Instituto Nacional de Seguros, bajo el número _____.