

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y COPROPIEDAD
DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL “LA TRINIDAD”**

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º El objeto principal del presente Reglamento Copropiedad es armonizar la vida en común de los Propietarios y aquellos que ocupen su lugar, a cualquier título, en el Condominio Residencial “LA TRINIDAD” en la mejor forma posible, dentro de las normas de educación, moralidad y buenas costumbres que deben mantener todos los habitantes, como asimismo regular el uso y goce de todas aquellas instalaciones y lugares comunes, declaradas como tales en las escrituras constitutivas del condominio y las reglamentaciones aplicables al barrio cerrado.-

Art. 2º El presente Reglamento Copropiedad, se incorpora a la normativa vigente y aplicable al régimen de la Propiedad Horizontal, con arreglo a las reglas del Código Civil, las leyes especiales y, muy particularmente, al Reglamento de Copropiedad.-

Art. 3º Forman parte integral del presente Reglamento el ANEXO 1: “Reglamento de Construcción del Condominio Residencial LA TRINIDAD.

Art. 4º Las disposiciones del presente Reglamento son aplicables a todos y cada uno de los Propietarios o titulares de derechos reales en el Condominio, sus sucesores o derechohabientes por cualquier título, así como a los inquilinos de las unidades que lo conforman. Son de obligatorio acatamiento para toda persona física o jurídica que por compra, contrato, arrendamiento, subarrendamiento, decisión judicial o que por cualquier otro concepto, ocupe o adquiera el uso, goce, o algún otro derecho respecto de una o más de las unidades que conforman el citado Condominio.

Art. 5º Se considerará que cada propietario constituye su domicilio en la unidad que le pertenece, en donde se realizarán todas las notificaciones, citaciones o comunicaciones. Si fuera propietario de varias unidades independientes o no utilizase el inmueble, deberá constituir un domicilio especial mediante comunicación, por escrito, a la Administración.

Si el propietario faltare ésta obligación, se tendrá por constituido su domicilio, en la unidad o cualquiera de las unidades de propiedad del mismo, donde se tendrán como válidas todas las notificaciones, citaciones o comunicaciones.

El propietario que desee recibir las comunicaciones en otro domicilio, comunicará a la Administración, por escrito. En este caso, el costo de distribución será abonado por el Propietario de la Unidad y dicho costo será establecido por la Administración o el Consejo de Propietarios.

Para el caso de cambio de dirección, se deberá comunicar por escrito a la Administración, caso contrario surtirán efectos las notificaciones, citaciones o comunicaciones realizadas en el último domicilio constituido. Todo propietario, en caso de ausencia prolongada, deberá designar un depositario de las llaves de su unidad, y poner a conocimiento de la Administración, el nombre y domicilio de aquel, para el caso que ocurriera una emergencia.

Preferentemente deberá ser otro ocupante de otra unidad del Condominio o el Administrador.

Contra las disposiciones del presente Reglamento no podrá alegarse ignorancia, desuso, práctica o

costumbre en contrario.

Art. 6º Para efectos interpretativos y de armonización de los derechos de todos los propietarios, las limitaciones a la propiedad de cada condómino deben ser consideradas como un medio para salvaguardar lo más posible el derecho de cada propietario; de manera que las restricciones que se imponen a unos, están destinadas a garantizar a los demás el goce pleno de sus derechos.

CAPITULO II – DE LAS COSAS COMUNES

Art. 7º Además de las que específicamente se indican en la Ley, en la escritura constitutiva y en los Reglamentos vigentes, son comunes en las unidades que constituyen el Condominio, todas las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso u ornato del condominio. Los Propietarios se consideran propietarios del área común en proporción al valor porcentual fijado a su unidad dentro del condominio.

Art. 8º Ningún propietario puede ser limitado en el uso y goce de las cosas comunes generales, ni se podrá alegar que cada uno tiene derecho a un mayor disfrute de las cosas comunes generales en razón de que el porcentaje indicado en el artículo anterior resulte ser, en su caso, superior al de otros Propietarios, con excepción de aquellos convenios y usos que se autoricen por este Reglamento.

Art. 9º Cada condómino tiene derechos y obligaciones sobre las cosas comunes en proporción al porcentual o coeficiente de propiedad que otorga la escritura constitutiva a cada finca integrante del Condominio. Ese derecho es inseparable e inherente a la propiedad de cada inmueble que forma parte del condominio, de manera que no puede ser objeto de enajenación, gravamen y embargo o transmisión independiente de la finca a que accede.-

Art. 10º Se reputan área común de uso restringido a aquellas que la Asamblea de Propietarios determine, por votación de las dos terceras partes del valor total del Condominio, que deben ser utilizadas únicamente por uno o varios Propietarios específicos, debido a sus necesidades de funcionamiento dentro del Condominio, por la ubicación del área común o por cualquier circunstancia que a juicio de la Asamblea de Propietarios justifique que se restrinja el uso y disfrute de un área común a uno o varios Propietarios o usos específicos, ya sea por su solicitud expresa a la Asamblea o porque la Asamblea así lo determine. Para efectos del Condominio se establece que a la fecha de aprobación de este Reglamento no existen ni se han autorizado áreas comunes de uso restringido.-

CAPITULO III – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 11º Cada propietario tiene el dominio exclusivo de todo lo que constituye y forma parte integrante de su inmueble y que no tenga carácter de cosa común y, en general, puede ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que establece la Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Construcción. En tal virtud se entenderá que integran su propiedad todo lo construido y plantado dentro de los límites del Lote identificado como de su propiedad.

Art. 12º Todo condómino puede usar, gozar y transferir por cualquier título el Lote que le pertenezca o constituir sobre él, los derechos reales o personales que tenga a bien, sin que por ello requiera el consentimiento de los demás propietarios. No obstante, en caso de traspaso del dominio, el uso y goce de



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

uno o más de sus unidades de Lotes o constituya alguna enajenación o derechos sobre ellos, deberá comunicar ese hecho al Administrador, con una anticipación mínima de treinta (30) días a la fecha de la venta, a fin de que sea autorizada la correspondiente escritura y deje constancia en la misma de la conformidad del nuevo adquirente con las condiciones reglamentarias vigentes.-

Asimismo previo a traspasar el dominio, el interesado deberá comunicarlo por escrito al Administrador, quien dentro de los cinco días hábiles siguientes deberá certificar si se encuentra o no al día en el pago de las cuotas de mantenimiento, gastos, expensas comunes y multas. La escrituración únicamente podrá efectuarse, previa cancelación de dichas deudas.-

Art. 13º Las personas que adquieran derecho de usufructo, de uso o de habitación, uso o goce de locación y que por lo mismo tengan la posesión, tenencia, uso o goce del lote, la vivienda o áreas comunes, si bien tienen titularidad sobre derechos y obligaciones que emanan del presente Reglamento, no integran el Consorcio del Condominio Residencial “La Trinidad”, conservando el propietario sus derechos y obligaciones con el Consorcio, cualesquiera sean los términos del contrato celebrado con estas personas.

Art. 14º Todos los propietarios están obligados a velar por que se haga el uso debido de las cosas comunes, así como dar cuenta al Administrador de cualquier hecho, acto u omisión que pudiere poner en peligro la conservación y seguridad de las mismas.-

Art. 15º El propietario que ha hecho gastos para las cosas comunes, sin la autorización de la Asamblea, del Consejo de Propietarios o del Administrador, no tiene derecho a reembolso, salvo que se traten de gastos urgentes. Asimismo se establece que cualquier contrato que los propietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad del titular del dominio.

Art. 16º Todo propietario tiene derecho a realizar construcciones nuevas o modificar la construcción existente dentro del lote de su propiedad siempre y cuando se cumplan con todas las restricciones, obligaciones y procedimientos fijados en el ANEXO 1: “Reglamento de Construcción del Condominio Residencial La Trinidad”.- que será proporcionada por la Administradora para cada lote específico hasta tanto se realice la primera Asamblea Ordinaria y se conforme el Consejo de Administración

Art. 17º Cada propietario es responsable de los gastos de conservación, mantenimiento, reparación y modificación de su propiedad. Asimismo pagará, también por su propia cuenta, los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales o de cualquier otra naturaleza, que afecten su unidad.-

Igualmente, cada propietario asumirá, con exclusividad, el costo de las reparaciones y mantenimiento de las instalaciones y servicios de luz, teléfono, agua potable, desagües pluviales y cloacales dentro de su propiedad hasta los empalmes de entrada y salida de todos los servicios. , que por su naturaleza afecten el uso de los servicios, la seguridad, salubridad y bienestar de los demás copropietarios u ocupantes, así como de la deuda que pudiera originarse en su responsabilidad civil por la reparación de los daños y perjuicios causados a terceros, en la medida que el daño recayere sobre una propiedad exclusiva, o cosas y/o sectores de propiedad común ya sea que estos provengan de los hechos y/o propia negligencia de los huéspedes, personal del servicio, inquilinos o visitantes particulares.

Art. 18º Constituye obligación de todo Co-Propietario y/o Inquilino el realizar de inmediato la reparación de



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

daños o desperfectos de su Unidad de Lote, que puedan afectar a otros copropietarios, a las cosas y áreas comunes o a la estética del Condominio. Los Co-Propietarios no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás co-propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.-

Art. 19º Si una vez requerido por los órganos de administración, el condómino no hace la reparación dentro del plazo prudencial que al efecto se le otorgue, el Administrador dispondrá lo conveniente para que la reparación se lleve a cabo, y una vez realizada procederá a repetir el valor de lo pagado. Si el condómino se negare a satisfacer el valor de la reparación efectuada, los órganos de administración podrán compelerlo al pago incluyendo el monto pagado por la misma en la liquidación de la siguiente cuota de mantenimiento, formando un monto único e indivisible, de tal forma que si el propietario se negare a pagar total o parcialmente dicha suma, el Administrador podrá requerir el pago siguiendo el procedimiento previsto para el efecto en el Código Procesal Civil.-

Art. 20º Todo condómino será responsable de los daños causados en las cosas comunes del Condominio y/o en la propiedad de otros Propietarios, por culpa, negligencia, impericia y dolo que le sean atribuibles a sí mismos en forma directa. También le competará asumir responsabilidad cuando esos daños y perjuicios sean ocasionados por menores sometidos a su patria potestad, empleados, dependientes o por las personas que posean por cualquier título su unidad, casos en los que también deberá sufragar todos los costos de su reparación. En caso de negarse a ello, se aplicará el procedimiento a que remite el artículo anterior.-

Art. 21º Los Co-Propietarios están obligados a permitir el ingreso del administrador o a quien éste designe, en sus respectivas unidades; todo para determinar el estado de las mismas y la necesidad o urgencia de realizar trabajos de mantenimiento, conservación y reparación sobre las cosas comunes o privadas del Condominio. Ese acceso, paso y estancia también se le dará a las personas encargadas de dirigir, ejecutar y vigilar las obras; siempre deberán adoptarse las medidas conducentes a efecto de que la ejecución de los trabajos cause la menor molestia o daño a la unidad y a sus ocupantes.-

Art. 22º A los Propietarios y/o Inquilinos o a cualquier otra persona que ocupe o posea, total o parcialmente, una Unidad de vivienda, por cualquier título, le está prohibido:

- 1) Destinar las edificaciones a uso diferente al dispuesto en el presente Reglamento y Anexos;
- 2) Conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por éste Reglamento y Anexos;
- 3) Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los comuneros;
- 4) Producir ruidos, trepidaciones, vibraciones molestas, o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, o instrumentos musicales, siendo terminante la prohibición entre las 22:00 a 06:00 hs;
- 5) Tener en los inmuebles objetos peligrosos o perjudiciales para el Condominio, o para la salud de los comuneros. De manera que se prohíbe, introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias inflamables, explosivas, olorosas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes;



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

- 6) Desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio;
- 7) Realizar construcciones, reformas u obras en general en contravención al Anexo 1 del presente Reglamento;
- 8) Utilizar las ventanas, balcones o el jardín del frente para colgar ropa, tapetes etc.;
- 9) Arrendar piezas específicas de la vivienda;
- 10) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radio, televisión o redes inalámbricas;
- 11) Impedir reparaciones que sean exigidas por el servicio del inmueble en el interior de la Unidad;
- 12) Impedir o dificultar la conservación y reparación de las áreas comunes;
- 13) Obstaculizar o estorbar el acceso y circulación del condominio
- 14) Usar las circulaciones peatonales para circulación o estacionamiento de vehículos ; automóviles, motos, bicicletas, triciclos, o cualquier otro que impida la circulación.
- 15) Arrojar basuras u otros elementos a áreas comunes, a otras propiedades privadas o a las vías públicas. Así como es terminantemente prohibido la emisión de olores, humo y ruidos que impliquen algún peligro o que afecten la tranquilidad o la salud del resto de los Propietarios;
- 16) Instalar cualquier tipo de antena de radio, radioaficionado o radar, televisión, u otro uso, así como el cableado aéreo de los mismos, salvo las autorizadas por la Asamblea de Propietarios;
- 17) Instalar cercas, murallas o vallados en las áreas donde el Anexo 1 lo prohíbe;
- 18) Usar indebidamente lugares comunes;
- 19) Depositar en el jardín del frente cosas de cualquier índole que afecten la estética del conjunto inmobiliario, su aspecto o presencia o que impliquen daño o posibilidad de daño o molestia, inclusive el perjuicio a la visual de los demás propietarios;
- 20) Colocar o instalar en el exterior de las unidades o en los sectores comunes, afiches, carteles, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, etc., salvo autorización expresa otorgada por el consorcio a través de la Asamblea de Propietarios y/o La Administradora.
- 21) Almacenar elementos, latas, botellas, recipientes cubiertas y otros residuos en violación de las normas de salubridad vigentes;
- 22) Arrojar sustancias inflamables a los desagües;
- 23) La tenencia de animales y mascotas en las unidades, en contravención a las siguientes reglas: (a) Únicamente se podrán tener animales domésticos, no silvestres; (b) Sólo se permitirá la tenencia de mascotas en cantidad, tamaño y con costumbres que no amenacen la convivencia armónica y no alteren la tranquilidad de los vecinos, siendo deber del dueño de la mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene y, que no causen riesgo a los vecinos, (d) La libre circulación de las mascotas está restringida al interior de las viviendas y los patios amurallados. En cualquier otro lugar, la mascota deberá estar en todo momento acompañada de su propietario o encargado y portará obligatoriamente correa y placa de identificación; (e) Está prohibida la presencia y permanencia continuada de animales y mascotas en las áreas comunes de uso social, siendo obligatorio que pasen la noche en el interior de sus unidades de vivienda (f) Cualquier residuo o suciedad



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

que pudiera ser producida por animales y mascotas en las áreas comunes, la vía pública o propiedades privadas de los vecinos, deberá ser inmediatamente removida y limpiada por el dueño, quien deberá estar provisto de los implementos de limpieza necesarios; (g) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo; (h) Queda establecido en forma expresa que animales de granja y silvestres, no podrán ser criados, reproducidos, o mantenidos en ninguna unidad; (i) Los animales deberán contar con su certificado de desparasitación, vacunas al día y cualquier otro que exija la autoridad sanitaria, los que deberán estar a disposición de la Administración si así lo requieren;

24) Encomendar al personal del consorcio trabajos o servicios de carácter particular en horario de trabajo, excepto circunstancias de suma urgencia o peligro; y

25) Emitir directrices de forma mandataria al personal dependiente del consorcio, las que se realizarán únicamente a través de la Administración.

Art. 23º Cuando se infrinja alguna de las prohibiciones del artículo anterior o las establecidas por la Ley, el Reglamento de Copropiedad o por la Asamblea de Propietarios, deberá comunicarse al Administrador para que, según las circunstancias, proceda como corresponda; sin perjuicio de que cualquier condómino acuda a los Tribunales ordinarios de la República para que se ordene al infractor cesar en sus actos u omisiones de conformidad con lo indicado en este Reglamento.-

Art. 24º Los Co-Propietarios de Unidades del Condominio, están obligados a contribuir mediante cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias, en los gastos comunes de acuerdo al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el valor total del Condominio que se establece en la escritura constitutiva y disposiciones del presente Reglamento, esto sin perjuicio de que algún condómino quiera colaborar en mayor proporción. Del presupuesto anual de egresos e ingresos aprobado, los Co-Propietarios están obligados a contribuir conforme al valor porcentual de propiedad de cada unidad, asignado en la escritura constitutiva. Cualquier costo extra no previsto para los efectos de la anterior cuota ordinaria, deberá ser cubierta bajo los mismos parámetros y proporción aquí establecidos y mediante cuota extraordinaria.-

Art. 25º Son gastos y cargas comunes:

a) los impuestos, tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común y cualquier otra carga tributaria o municipal obligatoria que afecte el inmueble, excepto aquellas que vengan facturadas en forma individual para cada unidad;

b) el monto de las primas por seguros obligatorios que protegen la edificación en sus áreas comunes y a las personas. Queda establecido, a éste respecto, que el Condominio en conjunto, deberá estar asegurado contra incendio, responsabilidad civil y además, contra cualquier otro riesgo general, según las decisiones que tomen los Miembros del Consejo de Propietarios, conjuntamente con el Administrador, y las sumas aseguradas serán determinadas por los mismos pero no podrá ser inferior a la valuación fiscal del inmueble, sin perjuicio del derecho de cada propietario a incrementar o adicionar los valores de sus respectivas unidades, en forma particular. La responsabilidad civil de indemnizar por los daños y perjuicios que se causaren al condominio, u a otros ocupantes o a terceros, será a cargo del o de los causantes del daño. Si el daño recayere sobre cosas o sectores comunes y no pudiese identificarse al responsable, los gastos serán soportados por el consorcio, aplicándose al efecto, los porcentajes establecidos en este

Reglamento;

- c) los seguros y gastos derivados de daños a terceras personas, o a los propios Propietarios, ocasionados por las cosas comunes o su mal funcionamiento;
- d) los derivados del mantenimiento, modificación, conservación, vigilancia, limpieza y demás servicios especiales de las calles vehiculares y peatonales, edificaciones de uso común y de las cosas comunes, alumbrado de la vía pública y zonas comunes, consumo de agua para servicios comunes, tanques y quinchos comunes, caseta de vigilancia, equipamiento recreativo de plazas y parques, jardinería de espacios públicos y áreas comunes, accesos vehiculares y peatonales; basureros y agujas de acceso y salida del condominio;
- e) el costo de las reparaciones y mejoras autorizadas por la Asamblea de Propietariosy/o La Administradora, que se hicieren en las edificaciones, parques, calles o en sus cosas comunes;
- f) Los gastos de Administración, salarios y beneficios sociales del personal del consorcio, honorarios del Administrador, y los gastos de la administración;
- g) los gastos que hicieren los órganos de administración en el ejercicio de sus funciones, dentro de los cuales se entenderá incluido el rubro correspondiente a la adquisición de nuevas cosas comunes cuando sean acordadas conforme a lo establecido por la ley;
- h) Las cuotas que se establezcan en caso que se resuelva la vigencia del Fondo de Reserva, u otros Fondos especiales;
- i) Costos y costas y demás consecuencias pecuniarias que debe afrontar el Consorcio, por trámites o acciones judiciales o extrajudiciales;
- j) Servicios y capital de hipotecas u otros derechos que graven el inmueble en conjunto;
- k) Gastos de reconstrucción, en caso de destrucción parcial, de menos de dos terceras parte del valor del Condominio o vetustez de él, en que se hubiese resuelto su reconstrucción, salvo para la minoría, a la cual se obligase a transferir preferentemente sus derechos a los demás propietarios o alguno de ellos;
- l) Cualquier otro gasto, servicio o amortización de deudas que contrajese válidamente el consorcio, y que se origine a consecuencia de la Resolución por mayoría necesaria exigida al efecto por la Asamblea y/o por el Consejo de Propietarios, sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador o los que éste efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato;
- m) todos aquellos que se encuentren dentro del presupuesto aprobado por la Asamblea General, y,
- n) los demás que autorice la Asamblea de Propietarios y aquellos otros que se les dé el carácter de comunes en el presente Reglamento.-

La enumeración que precede, es enunciativa y no taxativa.

Art. 26º Las liquidaciones completas de las Expensas Comunes, y otros gastos deberán abonarlas, dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes en el local de la oficina de la Administración, no pudiendo ser eximido de contribuir a todos los gastos correspondientes a la Expensas Comunes y otros gastos, en la proporción debida, ni por renuncia al uso de los bienes o servicios comunes, ni por abandono de la unidad que le pertenece, ni por tratarse de ocupantes, debiendo en este último caso resolver la cuestión con el propietario de la respectiva unidad que ocupa. Por los gastos de Expensas Comunes y/u otros gastos, se



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

expedirá un solo y único recibo, que deberá ser abonado por el propietario u ocupante del vivienda, y no en forma separada.-

Art. 27º El co-propietario u ocupante, que no cumpliera con el pago de las liquidaciones a las que aluden los artículos precedentes, una vez transcurrida la fecha prevista para el pago, quedará constituido en mora, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, debiendo abonar una multa, diaria o mensual, que será estipulado por el Consejo de Propietarios y /o La Administradora. Asimismo, cuando la mora en el pago de las expensas o gastos de mantenimiento de áreas de uso común exceda de noventa días, la ADMINISTRADORA de conformidad a la ley 1.682/01 Que reglamenta la Información de Carácter Privado y la ley No. 1969/02 Que, Modifica, Amplia y Deroga Varios Artículos de la Ley No. 1.682/01 " quedará facultado a incluir el nombre de EL/La/los comprador/a/es, en cualquier registro de morosos y de protección al crédito o entidades similares sin que esto genere responsabilidad indemnizatoria alguna a favor del COMPRADOR. Asimismo, el COMPRADOR autoriza a la ADMINISTRADORA a ceder o transferir datos o informaciones que podrían considerarse confidenciales a cualquiera de sus filiales, agencias, subsidiarias o terceros que presten servicios de tratamiento automático de datos y, a su vez, ceder éstos a empresas u organismos que presten servicios de información patrimonial, cuantas veces sea necesario. De igual manera y en los mismos términos, LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS autorizan suficientemente al administrador para que el mismo pueda dar a conocer , a los 90 (noventa) días posteriores a su vencimiento cualquier obligación impaga que el propietario o inquilino mantenga con el Condominio Residencial "La Trinidad".

Sin perjuicio de ello, la mora en el pago de dos o más deudas resultantes de las liquidaciones de Expensas correspondiente a meses, consecutivos o no, totales o parciales, autorizará a que el Administrador, previa notificación por telegrama colacionado, inicie las acciones judiciales para el cobro por la vía ejecutiva para obtener el pago de la suma dineraria que corresponda. El Administrador se encuentra autorizado a solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o venta en remate público de la unidad de su propiedad y/o de otros bienes que tuviere. Será título ejecutivo para el cobro, el Certificado de deuda expedido por el Administrador, con constancia de la cantidad liquidada exigible, de conformidad al Artículo 449 del Código Procesal Civil.-

Art. 28º Los co-propietarios están obligados a permitir, en sus respectivos inmuebles, la ejecución de los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación que sean necesarios en las partes o cosas comunes y privadas del Condominio. En consecuencia, el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras será permitido. El Administrador, por su parte, tomará todas las medidas conducentes a efecto de que la ejecución de los trabajos la menor molestia o daño. –

Art. 29º Para las actividades de limpieza de las áreas comunes, así como la recolección y disposición de la basura el Administrador podrá contratar personal de limpieza adicional que atienda esas zonas con exclusividad. El costo de esas contrataciones adicionales será cubierto proporcionalmente por los Co-Propietarios de las Unidades y se incorporará como parte integral de la cuota ordinaria de mantenimiento que cada condómino debe cancelar mensualmente, formando un sólo monto para todo efecto jurídico.-

Art. 30º Serán obligaciones de todos los ocupantes de unidades, por cualquier título:



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

- a) Avisar a la administración cualquier cesión de uso o transferencia de unidad, siendo obligatorio a quienes beneficie, el conocimiento del presente reglamento, exigiendo su acatamiento y cumplimiento; sin perjuicio de las responsabilidades emergentes del incumplimiento;
- b) En caso de adquisición de unidades condominio por personas jurídicas, designar ante el Consejo de Propietarios que corresponda, la identificación de la persona natural que, conjuntamente con su familia, ocupará la respectiva unidad con derecho al uso y goce de las instalaciones comunes del Condominio;
- c) Avisar de cualquier enfermedad infecto-contagiosa dentro del ámbito del Condominio y sanitariamente donde legalmente corresponda;
- d) Respetar el orden, limpieza e higiene de las partes y accesos comunes;
- e) La limpieza de cada unidad es de exclusiva responsabilidad y cargo de sus ocupantes, quienes se obligan a depositar los residuos y basuras de la vivienda en bolsas de plásticos, bien atadas que deberán ser depositadas en el contenedor correspondiente;
- f) En caso de ausencia de los beneficiarios de la unidad de propiedad exclusiva, designar el depositario de las llaves y poner a conocimiento del encargado, el nombre, teléfono y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso anterior;
- g) Todo Propietario u ocupante debe avisar a la Administración en forma directa o a través del encargado, por escrito, de toda anomalía o reclamación en lo que respecta a las cosas y/o servicios en el ámbito del consorcio;
- h) Mantener control sobre sus empleados a fin de que ellos cumplan con las disposiciones de éste reglamento y con las normas habituales de conducta y desenvolvimiento dentro del condominio. Cada personal, al iniciar la prestación de sus servicios, deberá ser identificado por su contratante, dejando fotocopia de Cédula de Identidad de la persona en portería para autorizar su ingreso;
- i) Todo problema que se origine en el interior de cada lote o vivienda es de responsabilidad exclusiva de su respectivo Propietario que, en caso de haber cedido el uso y goce sobre la cosa a favor de un tercero, también deberá responder solidariamente con el cesionario, inquilino o usufructuario por los daños que le sean atribuibles. Le compete a cada Propietario alcanzar la solución a tales inconvenientes, excepto en aquellos supuestos en que tengan vinculación con la administración central del condominio, en cuyo caso deberá notificarse a la Administración para que la misma ponga en conocimiento al Consejo de Propietarios, en función a tomar los recaudos que correspondieren. El portero carece de autoridad para adoptar determinaciones al respecto, aunque si se trataran de problemas estructurales menores, queda a exclusivo cargo del Propietario requerirle la solución de los problemas existentes con los medios a su alcance.-

CAPITULO IV - DEL ÁREA DEL QUINCHO CON PARRILLA (CLUB HOUSE)

Art. 31° El área del quincho con parrilla , podrá ser utilizado diariamente, en turnos diurnos y nocturnos, que se podrán extender de 10:30 horas a 16:00 horas (diurno) y de 18:00 horas a 23:30 horas (nocturno), con previa autorización de la Administración. Únicamente están habilitados para pedir su utilización y reserva, los Propietarios e Inquilinos que se encuentren al día en el pago de sus expensas y cargas consorciales y, bajo ningún concepto, podrán subarrendar, ceder, transferir ni prestar el local a terceras personas, so pena



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

de ser sancionados con la inhabilitación para el uso de las áreas comunes por el plazo que señale el Consejo de Propietarios. No siendo posible autorizar el uso cuando la cantidad de asistentes estimada sea superior a la capacidad máxima que será definida por la administradora.-

Art. 32° Reglas aplicables al Quincho con Parrilla:

- a) Para la utilización del Quincho, el Propietario y/o Inquilino interesado, deberá llenar un formulario de compromiso y responsabilidad que será proporcionado por la Administración, solicitando la reserva de las instalaciones, señalando el día, la hora y la cantidad estimada de usuarios e invitados que participarán. La reserva, en todos los casos, deberá realizarse con 2 (dos) días de anticipación a la fecha requerida;
- b) En oportunidad de solicitarse la reserva, deberá abonarse el arancel previsto por el Consejo de Propietarios, monto que no sólo debe reflejar el costo de usufructo de las instalaciones, sino el consumo de energía eléctrica, la limpieza, etc.;
- c) No se permite el uso de radios a alto volumen que perturben a los vecinos instalados en unidades conexas o cercanas;
- f) Al terminar de usar las parrillas y el área, sus usuarios están obligados a recoger los desperdicios de comida y colocarlos en los recipientes de basuras que para tal fin están dispuestos en la zona, procediendo a la completa limpieza de las instalaciones;
- g) El área de Quincho con Parrilla I podrá ser utilizado para actos comunales organizados por el Consejo o la Administración del Condominio o por acuerdo de los propietarios.

En cualquier caso, la organización de un evento por parte de los órganos consorciales, tendrá preferencia absoluta para la reserva de las instalaciones;

- h) En caso que se hubiera producido algún daño, éste deberá ser reportado a la Administración, quien a la mayor brevedad pondrá en conocimiento al usuario responsable acerca de los costos que irrogará su reparación, de los cuales deberá hacerse cargo en forma íntegra, por lo que les serán liquidados en la expensa del mes siguiente;
- i) Quedan terminantemente prohibidas la organización de reuniones de carácter gremial, político y/o religioso, y
- j) En todos los casos, deberá observarse en forma estricta el horario por el cual se le facilita el uso exclusivo de las instalaciones, debiendo regirse, en lo que tiene que ver con seguridad, limpieza, arancel, responsabilidad por daños, etc., de conformidad a los términos de éste mismo Reglamento.-

Art. 33° La Administración queda facultada por este Reglamento para ordenar la suspensión, clausura y/o prohibición del uso de las instalaciones, en caso que las actividades puedan ocasionar molestias a los demás Propietarios, Inquilinos o terceros.-

CAPITULO V - DE LOS EQUIPAMIENTOS DE LOS PARQUES Y PLAZAS / JUEGOS INFANTILES, AREAS DE RECREO Y DESCANSO.

Art. 34° Las áreas de Juegos Infantiles de las plazas y parques están destinadas, en forma exclusiva, para el uso de niños residentes y visitantes cuyas edades oscilan entre 2 y 7 años, siendo obligatoria la concurrencia al sitio en compañía del padre o la madre o, en su caso, de un adulto autorizado para su

atención y cuidado.-

Art. 35°. Los padres o adultos responsables que acompañen a los usuarios del área, asumen íntegra responsabilidad por el cuidado y asistencia de los menores, eximiendo completamente al Consorcio y a la Administradora por cualquier consecuencia que pudiera derivarse del incumplimiento de ésta obligación.-

Art. 36°. Los usuarios de las áreas de juegos, deportes y descanso de plazas y parques, así como los responsables de su atención y cuidado, deben encargarse de mantener limpio el espacio, dejándolo tal y como lo han encontrado a su ingreso

Art. 37°. Los Propietarios y/o Inquilinos responsables de la atención y cuidado de los menores que dañen las instalaciones o que, con su conducta, dañen a la persona o las cosas de terceros, serán responsables por su producción, siendo obligatorio el resarcimiento en el plazo de 72 horas. Caso contrario, el costo de reposición o reparación de los mismos, le será liquidado por la Administración en la expensa del mes siguiente.-

Art. 38°: En estos lugares, está absolutamente prohibido el ingreso de animales o mascotas, en función a respetar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de los usuarios de las instalaciones y prevenir molestias a los demás usuarios.-

Art.39°: Todos los usuarios de estas áreas asumen que lo utilizan bajo su propio riesgo y eximen al Consorcio de Propietarios y la Administradora ante cualquier reclamo por daños que hubiesen sido generados por el uso de las áreas mencionadas.

CAPITULO VI- ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS Y CIRCULACION VIAL.

Art. 40° Al área destinada como puestos de estacionamiento, no podrá dársele un uso distinto. Cada puesto de estacionamiento estará destinado exclusivamente a que en él sea estacionado un (1) vehículo de motor que no represente una superficie mayor que la del puesto de estacionamiento correspondiente.

Art. 41° La utilización de los estacionamientos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales estacionamientos:

- a) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular;
- b) Aun cuando los usuarios de éste sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, éste no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos;
- c) Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio recomendado, el cual deberá contar con licencia para conducir vigente;
- d) No podrán hacerle reparaciones a los vehículos dentro de los lugares de estacionamientos de vehículos de uso común, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio;
- f) Se prohíbe utilizar el espacio de estacionamiento para el lavado y limpieza general de los vehículos;
- g) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, y,
- h) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible.

En caso de accidente causado por infracción a cualquiera de las obligaciones y prohibiciones incluidas en ésta enunciación, el infractor y el Propietario y/o Locatario del espacio de Estacionamiento serán

responsables por los daños causados.-

Art. 42° Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán las competentes para dirimir los conflictos que por éste motivo se presenten y que no sean resueltos en forma directa entre los afectados. En aquellas zonas del condominio por las que transitan vehículos automotores de cualquier tipo, la velocidad máxima autorizada será de diez kilómetros por hora. En todo lo relativo a la circulación vial dentro del condominio se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en la República, que rija dicha materia. Asimismo dentro de los terrenos del condominio, los propietarios, ocupantes autorizados y visitantes, se deberán someter voluntariamente a la jurisdicción de las leyes, tribunales y autoridades que rigen en dicha materia (la de tránsito). Para el caso de accidentes y cualquier circunstancia que amerite la intervención de oficiales o legislación de tránsito, se considerará calle pública las vías de circulación privadas del condominio, con el propósito de que puedan ingresar a la propiedad del condominio, a cumplir con sus deberes.

Art. 43° Todos los usuarios de los estacionamientos de uso común asumen que lo utilizan bajo su propio riesgo y eximen al Consorcio de Propietarios y la Administradora ante cualquier reclamo por daños, accidentes o robos que hubiesen sido generados por el uso de las áreas mencionadas.

CAPITULO VII – DE LA SEGURIDAD

Art. 44° Ni el Consorcio de Propietarios, ni la Administración del Condominio, ni el personal a su cargo, se hacen responsables, directa o indirectamente, de robos y/o hurtos que sufrieran los propietarios, ocupantes y/o dependientes directos o indirectos, ocasionados dentro de sus respectivas unidades de vivienda, o partes comunes del Condominio. Las denuncias deberán efectuarse única y exclusivamente ante las autoridades correspondientes, quienes son los únicos autorizados en tomar carta en el asunto.-

Art. 45° La seguridad del Condominio, está supeditada exclusivamente al buen uso de los cerramientos que cada uno de los ocupantes utilice. Las puertas de los accesos principales deberán estar cerradas las 24 horas del día.-

Art. 46° No está permitido el acceso al Condominio de vendedores ambulantes, comerciantes de ningún tipo, así como de proveedores comerciales y, en particular, aquellas de personas que presten servicios de entrega a domicilio de comida rápida (*delivery*). Todos ellos podrán exclusivamente comunicarse con los ocupantes del Condominio, por sus propios medios, y será responsabilidad de cada uno de los ocupantes, el acceso de los mismos hasta la puerta de las viviendas respectivas, debiendo para tal efecto comunicar al guardia de turno el nombre y número de documento de la persona que ingrese. La correspondencia y periódicos del día, deberán ser entregados al Encargado o Portero, y cada propietario deberá buscarla de la portería.

Art. 47° El consorcio no se hará responsable, por accidentes originados por el desconocimiento o mal uso de los elementos componentes del Condominio y /o sus instalaciones, o por accidentes ocasionados por caídas tropezones y/o golpes.

CAPITULO VIII – DE LA LIMPIEZA Y EL TRATAMIENTO DE BASURAS



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

Art. 48º Las más elementales normas de convivencia, están fundamentadas especialmente en lo que hacen al respecto de la limpieza, higiene y tratamiento de la basura, recayendo esta responsabilidad en cada Ocupante del Condominio. Los Ocupantes de cada vivienda serán los únicos responsables de que el personal a su cargo, esté en pleno conocimiento de dichas normas y de su cumplimiento.-

Art. 49º La limpieza, mantenimiento y ornamentación de cada unidad es de exclusiva responsabilidad y cargo de sus ocupantes, quienes se obligan a depositar los residuos y basuras de la vivienda en bolsas de plásticos, bien atadas que deberán ser depositadas en el contenedor correspondiente para su retiro por los colectores designados, en los horarios y días de recolección que serán estipulados por el consejo y en su defecto por la administradora.-

Art. 50º El barrido de las calles, paseos y accesos adyacentes cada vivienda, será responsabilidad de cada propietario, así como también el cuidado, riego y mantenimiento de las áreas verdes y jardines que correspondan a su área privativa.-

Art. 51º El barrido y limpieza de plazas, parques y otras áreas públicas, así como el riego y los trabajos de jardinería de las mismas estarán a cargo de la Administración, debiendo los usuarios cooperar con el mantenimiento, dejándolos después de usarlos en las mismas condiciones de limpieza en que fueron encontrados.

CAPITULO IX – RÉGIMEN DE SANCIONES Y RESPONSABILIDADES

Art. 52º Si un propietario y/o Inquilino infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en éste Reglamento, en la ley o en las decisiones de las Asambleas de Propietarios, se impondrán, previa audiencia a la parte presuntamente infractora, para que haga las alegaciones del caso en su defensa o bien proponga un arreglo inmediato de la situación las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento por escrito, el que será formulado por el Administrador en términos claros y concisos, haciendo referencia al hecho, la fecha en que aconteció y la solicitud expresa de realizar o abstener del hecho perturbador, y el plazo en el que debe hacer cumplir la prevención,
- b) Reposición de Costos: El pago de todo gasto que sea ocasionado en razón de daños causados a bienes comunes y la intimación de abstenerse de su conducta o infracción,
- c) Multa: Una vez prevenido por escrito, y el presunto infractor haga caso omiso de la nota enviada o bien reincida en el acto ya prevenido y subsanado, tendrá derecho el Administrador de acudir por vía civil a imponer una multa equivalente a un salario mínimo legal vigente en la República del Paraguay, sin perjuicio de acudir al cobro de daños y perjuicios en caso de considerarse así.-
- d) Inhabilitación y Suspensión: El usuario puede ser inhabilitado para el uso y goce privado de áreas comunes, por un tiempo determinado, en tanto y en cuanto su inconducta reiterada lo autorice.

Tales sanciones se prevén para aquellos supuestos en los que no exista una sanción específicamente establecida, ya por los Reglamentos vigentes, por las leyes aplicables o por decisión de la Asamblea.-

Art. 53º Todas las sanciones pecuniarias impuestas con motivo de incumplimiento o por reposición de costos por daños, deben ser canceladas en un plazo perentorio de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación escrita por parte del Administrador de la imposición de la sanción. Pasado dicho plazo, si el incumplimiento persiste, el condómino estará obligado al pago de 10 jornales mínimos, por cada mes en que

dicho incumplimiento persista.-

Art. 54º: En caso de que surgiera una disputa entre dos Propietarios, ya sean propietarios y/o Inquilinos, deberán acudir en primera instancia al Administrador quien después de escuchar los alegatos de ambas partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor a cinco días. En caso de continuar el problema, se convocará a una asamblea extraordinaria de Propietarios que resolverá definitivamente la controversia.

Art. 55º Si existiera una disputa entre un propietario o condómino en calidad de inquilino, y la Administración, esto podrá ser conocido por la Asamblea de Propietarios.-

Art. 56º Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios e inquilinos. Cualquier propietario y/o Inquilino que se estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo en primera instancia ante la misma Asamblea y posteriormente, en caso de persistir su inconformidad se substanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

CAPITULO X- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONSORCIO

Art. 57º De conformidad con las disposiciones del Código Civil, Ley Nº 1.183, el Consorcio de Propietarios del Condominio Residencial “*La Trinidad*” constituido de conformidad a la legislación paraguaya, regirá las relaciones entre los propietarios de las unidades del Condominio, que acrediten la titularidad del mismo con la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos y será obligatorio para toda persona a quien el propietario conceda el uso o goce, o que los ocupe a cualquier título, sin perjuicio en tal caso, que el propietario de la respectiva unidad ocupada por tercero, responda solidariamente por el ocupante. La condición de propietario, convierte a la persona “*ipso jure*” en miembro de “Consortio”, sin necesidad de manifestación expresa.-

CAPITULO XI - DE LA DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN

Art. 58º La dirección, administración y representación del Condominio Residencial “**La Trinidad**”, se regirá por éste Reglamento de Copropiedad, sus Anexos, y en todo lo que no esté previsto, por el Código Civil Paraguayo, Ley 1.183 y demás leyes que rigen la materia.-

Art. 59º Queda establecido que las autoridades del Condominio, en el siguiente orden de prelación, serán:

- a) Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria de Propietarios;
- b) Consejo de Propietarios;
- c) Administrador.

Art. 60º La entrada en vigencia del presente Reglamento Copropiedad, autoriza la creación del Consejo de Propietarios como órgano autónomo del Consorcio, con facultades directivas, administrativas y de representación, en la forma y condiciones que se establecen en el presente reglamento.-

CAPITULO XII - DEL DERECHO A VOTO

Art. 61º Cada copropietario tiene derecho a tantos votos como áreas de dominio exclusivo sea titular; si el lote estuviere en condominio, Los condóminos deberán necesariamente unificar su representación a los efectos de

votar en las asambleas.

Para tener derecho a voto, deberá estar al día con el pago de las Expensas Comunes correspondiente al mes anterior a la realización de la Asamblea.

Art. 62º Las personas que tengan derecho de usufructo, de uso o de habitación, uso o goce de locación y que por lo mismo tengan la posesión, tenencia, uso o goce de la vivienda o áreas comunes, no integran el Consorcio, conservando el propietario sus derechos y obligaciones con el Consorcio, cualesquiera sean los términos del contrato celebrado con estas personas.-

CAPITULO XIII - DE LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

Art. 63º La Asamblea es el órgano de deliberación y decisión de los propietarios. La misma podrá ser Ordinaria y/o Extraordinaria y, en uno u otro caso, constituida válidamente, sus decisiones son de cumplimiento obligatorio y necesario, aún para las minorías, ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aceptadas por la mayoría, por la ley y la reglamentación aplicable.-

Art. 64º Las citaciones para las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias serán realizadas por el Administrador, a través de Circulares o Carta de Notificación o medios electronicos (e-mail), a cada uno de los propietarios, en su unidad, o en el domicilio especial denunciado, o en la direccion de correo electronica declarada en donde se tendrán como válidas todas las notificaciones. Si el Administrador lo creyere necesario, podrá notificar por medio de telegrama colacionado. Las notificaciones se llevarán a cabo con una antelación no menor de quince (15) días para Asamblea Ordinaria, y no menor de cinco (5) días para la Extraordinaria.

En la nota de citación, deberá mencionarse el carácter de la Asamblea, fecha, hora de la primera convocatoria, lugar de reunión y Orden del Día, acompañándose, en su caso, la documentación que corresponda. La Asamblea en segunda convocatoria, podrá celebrarse el mismo día, una hora después de la fijada para la primera y hasta dentro de los diez días siguientes a la fecha de la primera convocatoria.-

Art. 65º Los propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas, por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una Carta Poder, con la firma autenticada de un Escribano Público. El Administrador no podrá actuar como representante de ningún Propietario.-

Art. 66º Las Asambleas quedan válidamente constituidas, en primera convocatoria, con el número de propietarios o representantes, equivalentes a los dos tercios (2/3) del valor de los partícipes habilitados en el Condominio. En ese caso, las resoluciones de la Asamblea serán válidas si son aprobadas por un número de votos que represente la mayoría de los asambleístas y al menos la mitad (1/2) del valor del Condominio.- Si la Asamblea no puede deliberar por falta de quórum, se reunirán en segunda convocatoria, con la cantidad que se encontrare presente, pero las resoluciones únicamente serán válidas si son aprobadas por un número de votos que represente el tercio de los propietarios (1/3) y al menos el tercio (1/3) del valor del Condominio.-

Si la asamblea no puede reunirse o resolver por falta de quórum mínimo, cualquiera de los propietarios podrá solicitar al juez la designación de un administrador judicial conforme al art. 2150 del Código Civil, primera parte.-



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

La Asamblea deberá pronunciarse sobre la legalidad de su constitución, si hubiere quórum. Resuelto ello favorablemente, se procederá al inicio de las mismas, sobre los puntos del Orden del Día.-

Art. 67º Las Asambleas Generales Ordinarias de Propietarios se celebrarán cada año, en el mes que sea fijado por la primera Asamblea que celebre el Consorcio, en el domicilio del Consorcio, debiendo mediar, en todos los casos, entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos dos (2) meses. Tendrá por objeto el siguiente Orden del Día:

- a) Lectura y aprobación del Acta de la Asamblea anterior, si lo hubiere;
- b) Lectura de la Memoria del Administrador;
- c) Aprobación del Balance, rendición anual de cuentas y del destino de los remanentes de las gestiones del Administrador;
- d) Aprobación del presupuesto anual y adjudicación de gastos para el ejercicio siguiente;
- e) Realización de obras de mantenimiento extraordinarias y obras nuevas del Condominio, si las hubiere;
- f) Fijación o modificación de la suma en que debe asegurarse el Condominio,
- g) Modificaciones al Reglamento de Copropiedad y Administración,
- h) Designación y, en su caso, remoción de la Administradora y de los miembros del Consejo de Propietarios,
- i) Sobre la constitución y administración de algún Fondo de Reserva para el Consorcio, y,
- j) Cualquier otro asunto de interés del consorcio, mencionado en la convocatoria.

Art. 68º Las Asambleas Generales Extraordinarias de Propietarios tendrá lugar cuando el Administrador o el Consejo de Propietarios cite al efecto, o lo hagan un número de propietarios que represente por lo menos el tercio (1/3) del valor del Condominio, debiendo ser convocada, como mínimo, dentro del término de cinco (5) días corridos a partir de la fecha solicitada. Tendrán por objeto el siguiente Orden del Día:

- a) Elaborar o Modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración, que será formalizado por Escritura Pública;
- b) Resolver la realización de innovaciones o mejoras en el Condominio;
- c) Constituir arbitrios de amigables componedores para resolver las desavenencias o cuestiones que se subsisten entre los propietarios o entre éstos y la Administración, sin perjuicio de la acción judicial que procediera;
- d) Resolver los asuntos de interés común;
- e) Disponer la realización de toda obra nueva que afecte el Condominio en general,
- f) Obligarse solidariamente con gravámenes hipotecarios y/u otros derechos reales sobre la totalidad de del bien común;
- g) Hacer perder a los bienes de propiedad común su condición de tales;
- h) Modificar los porcentuales de copropiedad asignados en este Reglamento, para las unidades;
- i) Toda otra gestión de importancia o que exija urgente resolución, debiendo atenderse en todos los casos para los efectos resolutivos a las mayorías que se establecen más adelante en el presente Reglamento, y,
- j) En caso de ausencia o impedimento definitivo del Administrador, nombrar su reemplazante.-
- k) Elaborar un Reglamento de Copropiedad de acuerdo a las necesidades del Condominio.

Art. 69º La Asamblea podrá ser presidida por un Presidente, elegido de entre los Propietarios asistentes a la



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

Asamblea, por simple mayoría de votos. Además, se designará un Secretario de Asamblea, quien no podrá ser el Administrador. El secretario labrará el Acta pertinente, refrendará con su firma a la del Presidente. El Administrador, quién en ningún caso y bajo ningún concepto, sea o no copropietario, podrá intervenir en las votaciones relativas a su gestión como Administrador.

El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante las mismas, tendrá voz y voto de acuerdo a la cantidad de Condominio que represente, al igual que los demás propietarios y en caso de producirse empate en la votación, su voto desempatará.-

Art. 70º Las decisiones que se tomen en la Asamblea, obligan a los presentes y a los ausentes, y se harán constar en un libro de Actas. Podrá ser redactada por medios electrónicos (computadora), llevado por el Administrador y que suscribirán, con el Presidente y el Secretario de la Asamblea, dos (2) asambleístas especialmente nombrados por el Presidente y el Administrador. En el mismo se hará constar que todos los propietarios han sido notificados de la reunión y la lista de los propietarios o mandatarios presentes en la Asamblea.

Art. 71º Será requerido el voto de dos tercios (2/3) de los Propietarios que representen por lo menos la mitad (1/2) de los titulares de lotes del condominio para modificar el presente Reglamento, para modificar o resolver sobre porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva, en consideración al todo.-

Para modificar o resolver sobre porcentuales de copropiedad establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva, se requerirá el voto unánime de todos los propietarios del Condominio presentes en la Asamblea con derecho a voto.

Art. 72º Será requerido el voto de la mayoría de propietarios que representen los dos tercios (2/3) del valor del Condominio para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común.

Se requerirá el voto del 85 % de todos los propietarios para los siguientes casos:

1) Hipotecar el inmueble sobre el cual se asienta el Condominio, 2) Para modificar 3) Para hacer perder a los bienes de propiedad común su condición de tales.-

Art. 73º Será requerido el voto de la mayoría de propietarios que representen los dos tercios (2/3) de los titulares de lotes del Condominio para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común y el voto unánime de todos los Propietarios para hipotecar el inmueble sobre el cual se asienta el Condominio, entendiéndose comprendido en la hipoteca éste último, para el agregado de nuevas construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etc., así como para la modificación exterior de las áreas propias que únicamente podrán realizar íntegramente, para modificar las normas en materia de destino de las unidades de propiedad exclusiva y para hacer perder a los bienes de propiedad común su condición de tales.-

CAPITULO XIV – DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS

Art. 74º El objeto de la creación del Consejo de Propietarios, con mandato de la Asamblea de Propietarios, se fundamenta en la necesidad de resolver todo lo que se refiera al buen funcionamiento de la Administración y del Condominio.



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

Es obligación del Consejo de Propietarios poner en conocimiento, cuando fuere necesario, acerca de sus decisiones a los Propietarios y/o ocupantes de una Unidad, mediante circulares.-

Art. 75º El Consejo de Propietarios, es el órgano consultivo del Administrador que se encarga de la fiscalización de la administración y su asesoramiento técnico, así como de la verificación y aprobación de los gastos y balances mensuales, avalando los actos de la administración.

Deberán hacer conocer al Administrador, sus sugerencias, inquietudes o indicaciones. Las mismas funciones recaen sobre los Miembros Suplentes que se designen en Asamblea, teniendo voz pero no voto en las reuniones del Consejo de Propietarios.

Art. 76º Los miembros del Consejo de Propietarios no percibirán remuneración alguna y sus tareas serán entendidas como una cooperación personal, desinteresada, a favor del consorcio.-

Art. 77º Los miembros Titulares del Consejo de Propietarios, serán electos en Asamblea, en un número de cuatro (4), siendo los únicos requisitos la calidad de propietarios de Unidades del Condominio y la idoneidad. La Asamblea también deberá nombrar, en orden de prelación, a cuatro (4) Miembros Suplentes.-

Art. 78º Los miembros de la Comisión Directiva serán elegidos por el término de un (1) año, pudiendo ser reelectos.-

Art. 79º Los Miembros Titulares, en las reuniones del Consejo, tendrán un solo voto, independiente a la cantidad de unidades de Condominio que posea o represente.-

Art. 80º El Consejo de Propietarios seleccionará, de entre sus miembros designados por Asamblea, un Presidente que represente al órgano y a un Secretario, que se encargará de labrar acta y redactar las comunicaciones que se dirijan a la Administración y a los Propietarios y/o Locatarios.-

Art. 81º En caso de licencia, renuncia, fallecimiento o cualquier otra causa que ocasione la vacancia transitoria de un cargo titular, entrará a desempeñarlo el primer suplente que corresponda, debiendo ocupar su lugar en forma inmediata. Este reemplazo se hará por el término de la vacancia y no podrá exceder la duración del mandato por el que fuera electo dicho suplente. Si la ausencia del titular fuere definitiva, el suplente designado cubrirá el cargo hasta el fin del mandato. En caso de ausencia o incapacidad de los suplentes, el Consejo de Propietarios elegirá al reemplazante de entre los propietarios del Consorcio y éstos cubrirán el cargo hasta la próxima Asamblea.-

Art. 82º La Comisión Directiva se reunirá, por lo menos, una (1) vez al mes, o las veces que fuere necesario, en la sede del Consorcio y/o en la Administradora. El quórum de constitución requerirá de la presencia de, cuanto menos, dos (2) miembros titulares. En caso de ausencia de cualquiera de los miembros Titulares, a las reuniones del Consejo, el Miembro Suplente, automáticamente ocupará su lugar como Titular y será considerado como tal.-

Art 83º Las resoluciones se tomarán por simple mayoría, disponiendo el Presidente de un voto adicional en caso de empate. Las resoluciones de interés para los Propietarios y Locatarios deben ser debidamente publicadas y notificadas en la sede del Condominio.-

Art. 84º Son atribuciones, deberes y responsabilidades colectivas del Consejo de Propietarios:

- a) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas;
- b) Cumplir y hacer cumplir éste Reglamento Copropiedad, interpretándolo en caso de duda;



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

- c) Verificar mensualmente los gastos de Expensas Comunes y Gastos Extraordinarios efectuadas por la Administración;
- d) Visar y aprobar los plano de construcciones que presenten los propietarios de áreas de dominio exclusivo, de conformidad a las disposiciones de éste reglamento y al de construcción.
- e) Dirigir los negocios del consorcio, autorizando los gastos correspondientes;
- f) Llamar a Asamblea, cada vez que lo estimen necesario o esté establecido en éste Reglamento de Copropiedad y Administración,
- g) Proponer la designación del Administrador, recomendar su remuneración o en su caso, sugerir la remoción ante la Asamblea Ordinaria de Propietarios.
- h) Solicitar a la Administración el nombramiento de empleados y todo el personal necesario para el cumplimiento de la finalidad consorcial, fijarle sueldo, determinarle obligaciones, amonestarlos, suspenderlos y despedirlos;
- I) Fijar cuantía de sanciones pecuniarias dentro de los límites y atribuciones que le acuerda el presente Reglamento;
- j) Ampliar la reglamentación existente en torno a la organización interna del Consorcio y al cumplimiento de las actividades y fines previstos por éste Reglamento, y,
- k) Promover o sugerir ante la Asamblea la modificación de los Reglamentos vigentes.-

Art. 85º Las atribuciones mencionadas en el artículo precedente deberán entenderse a título meramente enunciativo, pues aparte de ellas y de otras que surjan de distintos lugares de éste Reglamento, corresponde al Consejo las más amplias facultades para dirigirla y administrarla.-

CAPITULO XV - DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 86º Todas las áreas, dependencias e instalaciones de uso común, estarán siempre sujetas al control y disciplina a ser ejercida por el Administrador. Para desempeñar estas atribuciones, el Administrador tendrá derecho en cualquier momento de hacer cumplir normas de conductas establecidas en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración, en sus Anexos, y en las demás disposiciones que fueren dictadas en relación por el Consorcio.

Art. 87º La Administradora será designada y removido por la Asamblea de Propietarios, la mayoría de votos de los Asambleístas, que representen al menos dos tercios (66%) del valor del Condominio. Durará en sus funciones un (1) año a partir de la fecha de nombramiento. Sus funciones serán rentadas y su remuneración será fijada anualmente por la Asamblea de Propietarios

El Administrador cesante, sea por renuncia o remoción, tiene la obligación de rendir cuenta documentada de sus gestiones y en todos los casos debe entregar a su sucesor, todos los libros y documentos del Consorcio, en el plazo no mayor de diez (10) días corridos, contados desde la fecha de su remoción o cese.-

Art. 88º El Administrador, por propia iniciativa, por denuncia escrita, o a pedido de cualquier propietario u ocupante, intimará a las personas que infrinjan las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o propios, al cese inmediato de la trasgresión comprobada. En caso de reincidencia, podrá tomar otras

medidas administrativas o solicitar ante juez competente, el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

Art. 89° Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de fondo aplicable, al Administrador del Condominio le corresponde:

- a) Ejecutar las resoluciones y decisiones de las Asambleas de propietarios, velar, interpretar y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento Copropiedad del Condominio;
- b) Ejecutar igualmente las resoluciones del Consejo de Propietarios y representarlos ante las autoridades administrativas, judiciales, municipales y de los entes descentralizados, directamente o por medio de apoderados en todo asunto o gestión de interés del consorcio;
- c) Atender y pagar con los fondos del consorcio, las cuentas o facturas de gastos de carácter común, así como los gastos necesarios para mantener en buen estado el Condominio;
- d) Recaudar las cuotas establecidas como Expensas Comunes, para el pago de las cargas del Consorcio;
- e) Hacer rubricar los libros de Actas, los de administración y llevar la contabilidad del consorcio, balance, inventario, rendiciones de cuentas y demás documentos que se le exijan, así como también, certificar las copias de Actas de las reuniones y Asambleas;
- f) Efectuar las citaciones para las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias, como así también solicitar al Juez competente, la convocatoria a Asamblea, en los casos previstos en el Código Civil;
- g) Representar activa y pasivamente al consorcio, en los juicios de incumplimiento de pago de las cuotas por Expensas Comunes y en las causas concernientes a la administración. De conformidad con lo que dispone el Art. 449 del Código Procesal Civil y a los efectos establecidos en dicha norma, el Administrador tiene facultad para emitir certificados de deuda por Expensas Comunes;
- h) Disponer la realización de reparaciones y/u otro de acciones de carácter extraordinario, cuando de su omisión pueda resultar un perjuicio para el Condominio;
- i) Atender y disponer, en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver al respecto. Tales resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los ocupantes del inmueble;
- j) Proveerse y responsabilizarse de la conservación y mantenimiento al día, de los libros obligatorios de administración y que son los siguientes: 1º Libro de Actas de Asambleas; 2º Libro de Caja; 3º Libro de Registro de Propietarios, con individualización de la vivienda, porcentaje de copropiedad, nombre y apellido, domicilio constituido;. Los libros mencionados podrán ser llevados por medios electrónicos (computadora).
- k) Poner a disposición de los propietarios, con por lo menos tres (3) días corridos de antelación a la convocatoria de cada Asamblea, los mencionados libros y documentos comprobatorios de las rendiciones de cuentas anuales, así como también los presupuestos proyectados, para el ejercicio siguiente. Los libros y papeles de referencia, deberán ser conservados por un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la última anotación, luego de los cuales podrán ser destruidos;
- l) Adquirir por compra o permuta bienes muebles; hasta un límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos de conformidad a lo expuesto en el art. 2156 del C. Civil.
- m) Hacer depósitos en cuentas corrientes, cajas de ahorro y librar cheques, emitir letras de cambio, giros, pagarés, endosarlos; hasta un límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos de conformidad a lo



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

expuesto en el art. 2156 del C. Civil.

n) recibir depósitos o consignaciones, desempeñar comisiones o mandatos en asuntos en que esté interesado el Consorcio; hasta un límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos de conformidad a lo expuesto en el art. 2156 del C. Civil.

ñ) verificar pagos;

o) celebrar todos los actos o contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Consorcio, pactando en cada caso los precios, intereses, plazos, garantías, formas de pago y demás condiciones de las operaciones citadas, hasta un límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos de conformidad a lo expuesto en el art. 2156 del C. Civil.; nombrar, suspender o remover a los empleados del Consorcio; previo acuerdo del Consejo de Propietarios o en su defecto de la Asamblea de Propietarios del Condominio.,

p) fijar las retribuciones de los empleados, previo acuerdo del Consejo de Propietarios, acordando sus gratificaciones en cada caso; entablar o contestar demandas, así como hacer denuncias y actuar como querellante en juicios criminales;

q) otorgar poderes especiales o generales y revocarlos;

r) resolver cualquier asunto relacionado con los intereses del Consorcio, que no estuviese expresamente reservado a las Asambleas de Propietarios por la Ley o por este Reglamento, siendo la enumeración antecedente de carácter enunciativo y no limitativo;

s) Previa autorización y hasta los límites establecidos por la Asamblea de Propietarios y de conformidad a lo establecido en el C. Civil, queda expresamente facultado para celebrar contratos de locación, actuar por sí o por apoderado en representación del consorcio en particular, para obtener el efectivo y real cumplimiento de las disposiciones del Código Civil y demás correlativas y en general, en todo asunto cualquiera sea su naturaleza judicial o administrativa que se suscite ante cualquier fuero o jurisdicción que corresponda, quedando facultado para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades competentes en el orden fiscal, impositivo, administrativo, judicial y en todas las instancias, como parte actora o demandada, con escritos, escrituras, documentos y todo género de prueba, peticionar y denunciar, reconvenir, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de este u otros derechos, comprometer en árbitros o arbitradores, prestar juramentos, fianzas, cauciones, nombrar cualquier clase de

peritos, solicitar la venta y remate de bienes deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencia, comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a los deudores, conceder quitas o esperar, producir informaciones, solicitar protocolización de documentos, formular protestas y protestos, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, así como medidas procesales concernientes, pedir reparación de daños y perjuicios, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas y al derecho de apelar, reconocer o confesar obligaciones, aceptar cesiones de bienes de pago, deducir todos los recursos que las leyes de procedimiento autoricen y desistir de los que estima conveniente;

t) Custodiar los papeles de la Administración y de la Asamblea. Será depositario de los títulos, planos

originales del inmueble y cualquier otro documento relacionado al Consorcio;

u) Inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad;

v) Comunicar a los propietarios ausentes por medio escrito las decisiones tomadas válidamente por las mayorías en las asambleas;

w) Llevar los libros y registros de empleados y obreros, sueldo y jornales rubricados ante el Ministerio de Justicia y Trabajo;

x) Requerir colaboración de quien corresponda cuando la naturaleza o importancia de una medida así lo exija;

y) Satisfacer correctamente las solicitudes o denuncias por violación a las normas antes indicadas, y,

z) Realizar el control y seguimiento del desempeño laboral del personal del consorcio designados por la Administración.-

Estas facultades podrán ser parcialmente delegadas a apoderados especiales, cuando así lo creyese conveniente la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Propietarios.

Para todos aquellos actos, que se requieran Poder especial, según el artículo 884 del Código Civil y para aquellos casos expresamente previstos en este Reglamento, el Administrador requerirá autorización expresa del Consejo de Propietarios o de la Asamblea de Propietarios.-

Art. 90º En caso de ausencia o impedimento transitorio del Administrador, será sustituido por un Miembro del Consejo de Propietarios, hasta que termine su ausencia o el impedimento. Si ello fuere definitivo, el Consejo de Propietarios designará a uno de sus Miembros para sustituirlo provisoriamente y convocará a Asamblea Extraordinaria para llenar la vacancia producida.-

Art. 91º El Administrador tendrá a su cargo al Encargado de Portería para la ejecución correcta de su mandato y de las gestiones que involucren su actividad. La manutención, fiscalización, y conservación de las áreas comunes de circulación, de servicios e instalaciones en general, estarán a cargo del Administrador, sea directamente o a través de personas físicas o jurídicas por ella contratada.-

Art. 92º El Portero recibirá las órdenes directa y exclusivamente del Administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones de carácter general, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el Administrador, el Consejo de Propietarios o la Asamblea en uso de las facultades que le competen:

a) Atender todas las cuestiones comunes en el ámbito del consorcio;

b) Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes, efectuando su limpieza en los días y horarios estipulados;

c) Entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios y firmar los recibos correspondientes;

d) Habitar exclusivamente, como vivienda, en la unidad que se le asigna al efecto, manteniéndola en buen estado de conservación, uso e higiene, no pudiendo albergar a personas extrañas en la misma;

e) Poner en conocimiento inmediato de la Administración – y en caso de suma urgencia del Consejo de Propietarios –, toda violación al presente Reglamento Copropiedad;



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

- f) En general, realizar todos los servicios inherentes a su cargo, aunque no estén expresamente consignados, cumpliendo las órdenes de la Administración y autoridades del Consorcio;
- f) Comunicar en forma inmediata a la administración, cualquier circunstancia que pueda de algún modo perjudicar al inmueble;
- g) Tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las dependencias comunes, encendiéndolas a las 18:00 horas y apagándolas a las 05:30 horas, en forma diaria;
- h) Vigilar el funcionamiento correcto de las maquinarias del Condominio, comunicando al Administrador cualquier novedad o inconveniente que pueda suscitarse;
- i) Otorgar el debido tratamiento a cada uno de los propietarios o quien ocupe su lugar, en igualdad de condiciones en el carácter de empleadores que poseen;
- j) Vigilar la entrada y salida de personas al Condominio, dejando constancia por escrito de aquellos visitantes autorizados, e impidiendo la entrada al predio de vendedores ambulantes como así también la prohibición de ingreso de aquellos proveedores que se presenten fuera del horario establecido al efecto por la Administración;
- k) Encargarse del servicio de atención de portería, en el horario de 7:00hs a 21:00 hs, debiendo mantener en todo momento las puertas de acceso cerradas por seguridad;
- l) El personal de portería deberá utilizar diariamente y en todo momento el uniforme asignado por la Administración;

Art. 93° El Condominio deberá proporcionar al Administrador:

- a) El Reglamento Copropiedad y de Administración;
- b) Títulos originales del inmueble;
- c) Planos aprobados por la Municipalidad.
- d) Reglamento Copropiedad del Condominio.

Art. 94° La Administración del Condominio, pondrá a disposición, un Libro, en la que los ocupantes del Condominio podrán anotar y/o asentar cualquier solicitud de reclamo, servicio, quejas o sugerencias, a fin de mejorar los servicios, quedando asentado en el mismo: el nombre, fecha, día y hora. Dicho libro deberá solicitarse en la Secretaría de la Administración, en horas de oficina.-

Art. 95° La Secretaría de la Administración se encargará exclusivamente de los trabajos de la Administración del Condominio, quedando terminantemente prohibido utilizar sus servicios para asuntos particulares, dentro de su horario de trabajo. La misma determinación regirá para los demás funcionarios del Condominio.

Art. 96° Queda autorizado el Administrador, a expedir y firmar las siguientes certificaciones, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar:

- a) Sobre deudas por Expensas Comunes;
- b) La copia de Actas, de las Asambleas de Propietarios.

Es también condición indispensable que, en los casos de transferencia las unidades del de Condominio, las respectivas escrituras de dominio, contengan la constancia del escribano actuante, de haber notificado en forma fehaciente, al consorcio de propietarios, en la persona del Administrador, del acto autorizado bajo

la firma del Escribano debiendo, en primer término, el vendedor abonar todas las deudas que tuviere con el Consorcio de Propietarios

CAPITULO XVI – DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Art. 97° Las unidades que componen este consorcio se encuentran diseminadas en el inmueble del que son parte, contando con delimitación propia según las divisiones que figuran en los respectivos planos. El reglamento de copropiedad y las indicaciones de los planos y croquis, resultan suficientemente explicativos acerca de las partes propias, comunes, de uso común o de uso exclusivo; etc.; pero cualquier duda deberá realizarse por escrito, puesto que estas reglas de uso, delimitación y convivencia se presumen claras y perfectamente conocidas por los propietarios y ocupantes que los reemplacen legalmente en el disfrute de las unidades respectivas.-

Art. 98° El fin o destino que prevalecerá y quedará en definitiva de cada unidad del Condominio, es el que se establece en la escritura de constitución del Condominio, excepto las autorizaciones expresas que se hayan otorgado en el Reglamento.-

Art. 99° Si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los Propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a ese fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva. Quienes se nieguen, crearán a favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su final.-

Art. 100° Cada Propietario se encuentra obligado a hacer entrega a la Administración de una copia autenticada del testimonio de escritura pública en el que consta su derecho de propiedad sobre el inmueble autorizando al Administrador, en forma expresa, a que en caso de no hacerlo, requiera una copia de la inscripción del inmueble en la Dirección General de los Registros Públicos.-

Art. 101° Las instalaciones del Condominio Residencial del “La Trinidad” se encuentra situada sobre Ruta VI, Km. 4 ½, de la ciudad de Encarnación, lugar en el que queda constituido el domicilio real y legal del Consorcio.

Art. 102° Cualquier persona que posea cualquier título sobre las unidades, en calidad de arrendatarios, ocupantes o poseedores, u otros, estará sujeto al respeto de los mismos derechos y obligaciones establecidos para los Propietarios, quienes deberán velar porque tales personas los cumplan. Las multas serán impuestas a los Propietarios por la Administración, y éstos tendrán acción de regreso contra sus arrendatarios, ocupantes o poseedores, no obstante, si el condómino no cumpliera con sus obligaciones de buena fe, los arrendatarios, ocupantes o poseedores de las unidades serán responsables subsidiariamente y la Administración podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conforme con éste Reglamento, teniendo éstos por consiguiente la acción de regreso contra el incumpliente.-

Art.103°: Los aspectos no previstos en el presente reglamento, que tengan relación con el buen funcionamiento del Condominio, sus servicios generales y el uso de los bienes comunes como ser: control de entrada y salida de personas y mercaderías, vigilancia, uso y mantenimiento de los sectores comunes, y



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

otros aspectos de importancia para la seguridad y buena convivencia en el Condominio, serán motivos de un reglamento Copropiedad que será aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Propietarios a propuesta del Administrador, y de cuyas estipulaciones serán obligatorias para todos los propietarios, inquilinos u ocupantes del Condominio.

Art. 104º: Todo propietario, inquilino u ocupante del Condominio, está obligado al fiel cumplimiento del presente Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio. En caso de silencio y oscuridad de las disposiciones, o en caso de duda o divergencia entre los propietarios o el Administrador, respecto de los Artículos de este Reglamento o de la Administración del Consorcio, se regirán por las normas del Código Civil (Art. 2.149), a fin de mantener una efectiva y normal convivencia dentro del Condominio.

Art. 104º Del Fondo de Reserva:

a) Creación y Finalidad: Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, la Asamblea General Ordinaria de Propietarios podrá ordenar la creación de un fondo de reserva que pertenecerá al Condominio, cuya cuantía determinará la Asamblea de Propietarios, sin que en ningún caso resulte inferior al quince por ciento del presupuesto anual.

b) Formación e Incremento: El Fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: i) El quince por ciento de las cuotas con que deben contribuir los Propietarios para el sostenimiento del condominio. ii) Los provenientes de multas, etc., previstos como sanciones en éste Reglamento o por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios. iii) Los resultados de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto a la Asamblea de Propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente. iv) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva. v) Los adquiridos lícitamente por el condominio por cualquier otro concepto. vi) Cuando tal fondo bajare del porcentaje citado, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y forma que lo acuerde la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, hasta completar de nuevo el porcentaje mencionado.

c) Manejo e inversión: Mientras la Asamblea General Ordinaria de Propietarios o el Consejo de Propietarios no dispongan otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador, separadamente de los ingresos ordinarios del condominio, debiendo mantenerse invertido en el sistema bancario nacional en valores de fácil y pronta liquidez en una entidad previamente autorizada por el Consejo. Cuando el Consejo lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común.

d) Naturaleza de las participaciones en el fondo: Las participaciones que a los Propietarios corresponden en el fondo de reserva, tiene el carácter de bienes comunes, por consiguiente fuera del dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea General Ordinaria de Propietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de propiedad y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes.

Art. 105º Inmobiliaria Raíces S.A., a través de su órgano de representación, administrará el CONSORCIO DEL CONDOMINIO LA TRINIDAD por el término de dos años, contados a partir del inicio de cobro de gastos del



LA TRINIDAD

CONDOMINIO CERRADO

mantenimiento del CONDOMINIO RESIDENCIAL LA TRINIDAD; durante ese lapso el Consorcio se obligará con la firma exclusiva del representante que haya designado dicha firma, y una vez llegado a dicho término, se realizará la primera asamblea de copropietarios para la elección de autoridades del consorcio.

Forma parte del presente Reglamento de Copropiedad y Administración el Compromiso de Compraventa

Nro..... de fecha: / / que corresponde al lote Nro.
de la manzana Nro:

BAJO ESTOS TERMINOS QUEDA ESTABLECIDO EL PRESENTE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL LA TRINIDAD DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN, DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY, AL CUAL PRESTARAN CONFORMIDAD Y ACEPTACION Y SE COMPROMETERAN A SU FIEL CUMPLIMIENTO TODOS LOS COPROPIETARIOS EN EL MOMENTO DE FIRMAR EL BOLETO DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA O LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOTES.

DADO EN LA CIUDAD DE ASUNCION REPUBLICA DEL PARAGUAY, A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DEL AÑO _____

El/La/Los comprador/a/es