

CAPITULO XII : DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo I. ARTICULO 91o. DERECHOS - NORMA GENERAL:

Cada propietario y sus sucesores a cualquier título en el dominio, podrán ejercer sobre su bien de dominio particular, el derecho de dominio en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones establecidas en la ley o en este reglamento.

Del mismo modo estarán sometidos a las limitaciones legales y reglamentarias en cuanto al uso y goce de los bienes de dominio particular y exclusivo, los usuarios y tenedores de los mismos.

Cada propietario podrá enajenar libremente su inmueble, gravarlo, darlo en usufructo, arrendamiento o a cualquier otro título, siempre que tales actos no se hallen limitados por disposiciones y no atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria y la continuidad del Edificio.

Artículo II. ARTICULO 92o. USO DE LOS BIENES COMUNES:

Los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título u ocupantes de bienes de dominio particular y exclusivo que conforman el Edificio, podrán servirse de los bienes comunes, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, teniendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a estos en el uso legítimo de los mismos, teniendo en cuenta que el destino ordinario de los bienes comunes es el de facilitar a cada propietario el ejercicio de sus prerrogativas como dueño de sus respectivos bienes de dominio particular y exclusivo. El consejo de Administración reglamentará la utilización de los bienes comunes, con el fin de garantizar su utilización racional y óptima, siempre teniendo en cuenta la clasificación de dichos bienes que se establece en el presente reglamento.

Artículo III. ARTICULO 93o. AREA DE ACCESO RESTRINGIDO:

La terraza y las cubiertas del Edificio, constituyen áreas de acceso restringido, por lo tanto, ninguna persona, con excepción del personal de mantenimiento debidamente autorizado para ello, tendrá acceso a las mismas, sin una autorización escrita de la administración.

Toda conexión en las cubiertas y techos del Edificio de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación, aparatos de aire acondicionado o antenas de radio o televisión requerirá la autorización previa del consejo de Administración, el cual podrá exigir los cambios que considere necesarios u oponerse a la instalación solicitada.

Será atribución del consejo de Administración, la reglamentación de otras áreas de acceso restringido dentro del Edificio.

Artículo IV. ARTICULO 94o. DERECHOS:

Además del derecho general consagrado antes en este reglamento, con relación a cada bien de dominio privado, los propietarios y en lo pertinente los ocupantes, tendrán los siguientes derechos:

Beneficiarse y disfrutar de los bienes comunes, debiendo ajustarse al orden y a las normas de convivencia establecidas en este reglamento, en la ley y a las normas especiales que para uso de las zonas comunes dicte el consejo de Administración.

Solicitar al Administrador, cualquiera de los servicios que este debe presentar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de propietarios, el consejo de Administración y este reglamento.

Asistir e intervenir en la Asamblea de propietarios con derecho a voz y a voto en sus deliberaciones, pudiendo elegir y ser elegido.

Ejecutar por su cuenta, los actos y obras urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del Edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los dueños.

Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios, según se prevé en este reglamento.

Participar en el patrimonio de la persona jurídica a prorrata de su coeficiente de copropiedad.

Pedir a la autoridad competente, la imposición de multas de acuerdo con la ley, a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas por violar las disposiciones de este reglamento.

Artículo V. ARTICULO 95o. OBLIGACIONES:

son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios de cualquier bien de dominio privado:

- A. Usar su bien de dominio privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- B. Dar a los bienes de dominio particular y exclusivo la destinación específica señalada en este reglamento. La destinación inicial solo podrá ser cambiada por la Asamblea de Propietarios mediante el voto favorable de no menos del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad señalados en el presente reglamento.
- C. Pagar puntualmente las cuotas ordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes al igual que las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la Asamblea de Propietarios.

PARAGRAFO 1: El consejo de Administración podrá suspender la prestación de algunos servicios comunes no esenciales, cuando se presente mora en el pago de dos (2) o más cuotas.

PARAGRAFO 2: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones alegando la no utilización de determinados bienes o servicios.

- D. Llevar a cabo las reparaciones para la conservación de su bien privado, incluyendo las correspondientes a las redes de servicios ubicadas dentro del mismo. Si por no hacerlas oportunamente, se disminuyere el valor de los bienes vecinos o se ocasionare molestias graves a los demás, o se causaren perjuicios en los demás bienes privados o comunes, el infractor responderá resarciendo los daños o perjuicios.
- E. Permitir la entrada a su bien privado al Administrador y a las personas encargadas de trabajos en el Edificio, siempre y cuando para esto último, medie orden escrita firmada por el administrador.
- F. Cuidar los bienes comunes para su buen servicio y conservación, poniendo el máximo cuidado y diligencia.
- G. Notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la enajenación o cesión de la tenencia del bien de dominio privado, el nombre, apellido y documento de identidad del nuevo ocupante.
- H. Asistir a la Asamblea de Propietarios.
- I. Contratar los seguros que la Asamblea de Propietarios exija para los bienes de dominio privado, además del seguro de incendio y terremoto, por unos valores que permitan la reconstrucción total en caso de siniestro.
- J. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa, y desinfectar el bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- K. Solicitar y obtener autorización previa y escrita del Administrador para practicar cualquier mudanza o trasteo, indicando la hora y el detalle del mismo.
- L. Cumplir fielmente la ley, este reglamento y las decisiones de la Asamblea de Propietarios, el consejo de Administración y el Administrador.
- M. Mantener informada a la administración sobre su dirección y/o sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su bien de dominio particular, y notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- N. Al suscribir contratos con personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento.
- O. Responder por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores o usuarios de su bien y de manera solidaria.

Artículo VI. ARTICULO 96o. PROHIBICIONES:

Son prohibiciones que conllevan obligaciones de no hacer, tanto para los propietarios como para todas las personas que a cualquier título ocupen, usen o sean tenedores de cualquiera de los bienes de dominio particular y exclusivo, en general, ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Edificio.

Quedan especialmente prohibidos los siguientes actos o conductas por ser contrarias al régimen de propiedad horizontal y a este reglamento:

- A. Con relación a las zonas comunes y a la vida en comunidad:
 - 1. Obstruir las zonas comunes exteriores, el acceso al Edificio, el acceso al sótano o a los niveles de parqueo o a los niveles comunes, las rampas y las demás zonas que sirven para la circulación, de manera que dificulte el cómodo acceso o tránsito de personas y vehículos.
 - 2. Usar habitualmente las zonas de circulación como sitios de reunión o destinar los bienes y zonas comunes a cualquier otro fin diferente al fijado por este reglamento o por la naturaleza de dichos bienes o infringiendo lo determinado en el reglamento interno que para el efecto dicte el consejo de Administración.
 - 3. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes del Edificio, con voces, cantos o ruidos molestos o con el uso de equipos, maquinas o elementos que causen ruido o vibración. Las maquinas, aparatos de radio, de sonido, de televisión y los de limpieza, deberán regularse en su intensidad a fin de que el ruido no trascienda del propio bien de dominio privado en que se utilicen y si ello es imposible por sus características y de imprescindible utilización, esta se hará en el tiempo estrictamente necesario y en horas que no sean de las normales dedicadas al reposo (horas de la noche o las primeras horas del día)
 - 4. Colocar en los bienes comunes, sin autorización previa del administrador, extractores de olores, equipos de aire acondicionado, compresores, buitrones o antenas parabólicas o de radio- comunicación.
 - 5. Utilizar las zonas de circulación de vehículos como sitios de juegos infantiles.
 - 6. Instalar ventas, negocios o almacenar objetos en las zonas comunes, salvo en aquellos casos en que se hubiere celebrado contrato con la administración.
 - 7. Colgar ropas, alfombras, etc., en las zonas comunes.
 - 8. Arrojar basuras en los bienes o zonas comunes.
 - 9. Modificar el diseño, especificación o color de la puerta de acceso a los apartamentos, cuartos útiles integrados a parqueaderos o cuartos útiles individuales, a menos que se trate de una reforma, aprobada por la Asamblea general de propietarios. Solamente podrán blindarse las puertas existentes en dichos inmuebles sin alterar el diseño de las mismas.
 - 10. No se podrá cambiar en tipo de la ventanería o de los vidrios, aumentar, disminuir su número o suprimirlos.
 - 11. Poseer animales domésticos sin cumplir con las normas de seguridad, salubridad y demás normas que establezca el consejo de Administración y la ley con respecto a su permanencia.
 - 12. Sostener en los muros o losas comunes, cargas o pesos excesivos, y en general ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez o seguridad del Edificio.
 - 13. Introducir modificaciones a las fachadas internas y externas, pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Edificio, a menos que se trate de una reforma aprobada por la asamblea de propietarios.
- B. Con relación a cada unidad privada o de dominio particular.

1. Destinar el bien de dominio privado, a fines distintos de los establecidos en el presente reglamento.
2. Almacenar y conservar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades ordinarias y personales del propietario u ocupante del bien de dominio particular, sustancias infectas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la seguridad y la salud de sus habitantes. Lo mismo que aquellos que produzcan humo, malos olores o molestias para el vecindario.
3. Instalar cualquier maquinaria o equipo, susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Edificio o de mortificar los vecinos.
4. Producir ruido, bullicio o conectar a alto volumen equipos de sonido o televisión, maquinas o aparatos industriales.
5. Utilizar las ventanas, terrazas o balcones para secar, asolear o tender ropa.
6. Acumular basuras o desperdicios en los bienes de dominio particular, estos solamente deberán colocarse en los lugares destinados para este efecto, sujetándose a las normas que establezca la administración, sobre la recolección y evacuación de basuras.
7. Colocar letreros, carteleras, avisos u otros elementos similares en áreas de circulación o fachadas, sin cumplir con las normas que establezca el consejo de Administración.
8. Dividir físicamente los bienes de dominio privado en dos (2) o mas unidades sin dar cumplimiento a lo previsto en el presente reglamento; también está prohibida la unión de los bienes de dominio privado, sin dar cumplimiento al procedimiento previsto para ello en el presente reglamento.
9. Ningún propietario o usuario podrá destinar su bien de dominio privado para usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades, o a usos industriales o comerciales. Tampoco podrán celebrar contrato alguno con personas de notoria mala conducta o de vida desarreglada que escandalicen con sus hábitos o acciones; el concejo de Administración tendrá la facultad de catalogar y sancionar actitudes como las descritas.
10. Sostener en los muros o losas, cargas o pesos excesivos, y en general ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de los inmuebles.
11. Cambiar el tipo de ventanería o vidrios o pintar la fachada con tonalidades que no concuerdan con las del Edificio.
12. Realizar obras de ampliación o reforma en los bienes de dominio particular, sin cumplir con los requisitos y tramites contenidos en el presente reglamento.
13. Instalar rejas en las ventanas, puertas o puerta vidrieras, diferentes al diseño y especificaciones únicas que para tal efecto aprobara el Concejo de Administración y en general, hacerlo sin cumplir lo dispuesto al respecto en el presente reglamento.
14. Cubrir las áreas privadas descubiertas de forma diferente al diseño único y las especificaciones que para tal efecto aprobara el concejo de administración y en general, hacerlo sin cumplir lo dispuesto al respecto en el presente reglamento.
15. Arrojar objetos por las ventanas
16. Realizar instalaciones eléctricas provisionales o utilizar las permanentes en forma tal que implique riesgo de incendio.

CAPITULO XIII

DE LAS SOLUCIONES DE CONFLICTOS, DE LAS SANCIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES Y DE LOS RECURSOS.

Artículo VII. ARTICULO 97o. SOLUCION DE CONFLICTOS:

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados integrantes del Edificio, o entre ellos y el administrador, el concejo de la administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en la copropiedad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentara presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por lo miembros del comité y la participación en el será ad honorem.

MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARAGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y dicho órgano estará integrado por un numero de tres (3) personas.

PARAGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARAGRAFO 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el tramite previsto en el capítulo II del título XXIII del código de procedimiento civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen complementen.

Artículo VIII. ARTICULO 98º. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, las que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, tales como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo primero: en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Parágrafo segundo: El incumplimiento de las obligaciones contempladas en los literales B, D, E, H, I, K y M del artículo 95, la violación de las prohibiciones contempladas en el artículo 96, darán lugar a la aplicación de las multas contempladas en el numeral 2 presente artículo.

El mal uso de los bienes comunes no esenciales que cause molestias o perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o atente contra las buenas costumbres será sancionado con la suspensión del uso de dichos bienes. Esta sanción no podrá imponerse por más de dos meses, salvo en los casos de reincidencia de la conducta en los que se podrá imponer hasta por tres meses.

El incumplimiento de las demás obligaciones no pecuniarias consagradas en el presente reglamento dará lugar a la sanción contemplada en el Numeral 1º. Del presente artículo y en todo caso dicha sanción no podrá imponerse por mas de un mes, salvo en los casos en que haya una conducta reincidente, en los que se podrá imponer hasta por tres meses.

Artículo IX. ARTICULO 99º. PPROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE LAS SANCIONES PREVISTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada, y después de haber sido oído el presunto infractor o presentado por escrito sus descargos.

Al imponer las sanciones, el concejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderá criterios de

proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda sanción que no contenga la motivación.

Quien sea sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El consejo deberá resolver la reposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación del recurso. El Administrador deberá comunicar por escrito al sancionado la decisión del Consejo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la resolución del recurso por parte de este órgano.

Artículo X. ARTICULO 100º. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas que se encuentren en firme (es decir sin recursos pendientes), aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando un propietario de bienes de dominio particular o privado del Edificio no use dicho bien de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, o realice algún acto que comprometa la seguridad o solidez del Edificio, produzca ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública, la política y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios.

Artículo XI. ARTICULO 101º. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El propietario sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. la impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

