

# **REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO CONDOHOTEL VERTICAL OCÉANO**

## **CAPITULO PRIMERO. CAMPO DE APLICACIÓN Y ALGUNAS DEFINICIONES RELEVANTES.**

**ARTICULO UNO.** a) Este Reglamento interno será de aplicación obligatoria para todo Condómino titular de derechos reales, arrendatarios o subo arrendatarios, usuarios y visitantes del condominio que conforma el CONDOHOTEL VERTICAL OCÉANO, el cual se regirá por los términos de la Ley 7933 de fecha 28 de octubre de 1999, denominada Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva de este condominio y el presente Reglamento. b) UNO. LEY DEL CONDOMINIO. Se entenderá que corresponde a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933 y sus enmiendas. El Reglamento del Condominio corresponde al presente Reglamento. DOS. FINCAS FILIALES: se entenderán como aquellas áreas del condominio claramente marcadas en los planos que se adjuntan y que constituyen las áreas privativas del mismo. TRES. ELEMENTOS COMUNES: corresponde a las áreas comunes del condominio y sobre las cuales cada propietario tiene un derecho proporcional al porcentaje que representa el área fijada para su finca filial dentro del condominio, las cuales, son necesarias para la existencia, seguridad, salud, conservación, acceso, recreación, limpieza y decoración del condominio excluyendo aquellas áreas internas de cada unidad de Condominio. Estas áreas incluyen, pero no están limitadas, a los parqueos, áreas verdes, calles de acceso, aceras, corredores, pasillos, escaleras, elevador, piscina, ductos, cuarto de servicio de desechos excluyendo aquellas áreas internas de cada unidad de condominio. Estas áreas incluyen, pero no están limitadas, a los parqueos, áreas verdes, calles de acceso, aceras, corredores, pasillos, escaleras, elevador, piscina, ductos, cuarto de desechos, subestación eléctrica, conectores eléctricos, corredores, paredes divisorias, y toda otra obra constructiva indicada en los planos constructivos y en la escritura de constitución del condominio como tal. Los servicios y negocios que funcionen dentro del condominio, serán manejados y operados exclusivamente por el Administrador del condominio, quien será responsable de sus gastos, personal, mantenimiento, limpieza bajo su entera responsabilidad y costo, en algunos casos dichos servicios y negocios podrían operar o promoverse desde las áreas comunes del condominio, lo cual se autoriza expresamente. CUATRO. PARCELA DEL CONDOMINIO. Se entenderá la finca filial en conjunto con la parte

proporcional que corresponde al propietario en los elementos o áreas comunes. CINCO. PROPIETARIO. Se entenderá como propietario al individuo, individuos (copropietarios), cualquier entidad legal y/o accionista O accionistas de una corporación que es propietario de una unidad de este condominio. Como representante, se entiende como la persona debidamente autorizada para representar al propietario de una unidad en cualquier Asamblea de Propietarios del Condominio, ya sea la reunión ordinaria o extraordinaria, o cualquier otra reunión de propietarios. No es necesario que un representante sea propietario. SEIS. GASTOS COMUNES. Entenderá como aquellos que se requieran para la administración y mantenimiento del condominio, a los cuales los propietarios están obligados a contribuir proporcionalmente, según las disposiciones contenidas en la Ley y el presente Reglamento. SIETE. CUOTA. Se entenderá como la parte proporcional de los gastos comunes que está obligado a cubrir cada propietario en proporción al valor que su derecho tiene en el conjunto del condominio, no obstante, la cuota será finalmente definida por el Administrador del condominio según la cita necesidades del condominio. OCHO. PROPIEDAD EN CONDOMINIO. Aquella que incluye toda la tierra descrita en esta declaración, con las mejoras y derechos que le corresponden. NUEVE. HIPOTECA INSTITUCIONAL. Se entenderá cualquier crédito otorgado por un banco o institución de crédito para la compra de fincas filiales en el condominio. DIEZ. Junta Directiva. La Junta Directiva estará compuesta de cinco miembros. ONCE. Asamblea de Propietarios del Condominio. Es el ente regulador supremo del condominio y resolverá todos los asuntos de interés común presentados ante él. La Asamblea podrá celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias. Como órgano gobernante supremo del condominio, y estará cargo de resolver todos los asuntos de interés común entre los propietarios y todos los demás asuntos presentados para su deliberación, según sea exigido por la Ley. DOCE. Representante Legal. Se refiere al Administrador en su condición de representante legal del condominio, quien por ley y el presente Reglamento tendrá poder para representar al condominio en todos los asuntos judiciales que pudiesen surgir en relación con el condominio, salvo en aquellos asuntos en los cuales el representante pueda tener un conflicto de intereses. TRECE. Unidad o unidades. Corresponde a las áreas privadas destinadas exclusivamente para uso residencial y las áreas de almacenamiento privadas asignadas a las áreas privadas y a las unidades comerciales.

## **CAPITULO SEGUNDO. ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.**

**ARTICULO DOS.** Órganos de gobierno y administración que regirán el condominio serán: a) La Asamblea de Condóminos. b) La administración del condominio, en base al Reglamento del Condominio, Reglamentos internos autorizados así como cualquier otra disposición reglamentaria administrativa establecida desde el inicio por los condóminos. También tendrá el condominio una Junta Directiva.

## **CAPITULO TERCERO.**

**ARTICULO TRES.** La Asamblea de Condóminos estará constituida por todos los propietarios de inmuebles del condominio. Las sesiones serán presididas por un presidente y un secretario, el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el acta correspondiente.

**ARTICULO CUATRO.** Cuando una filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ella se hubiere pre constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos.

**ARTICULO CINCO.** Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante otorgamiento de poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la asamblea. Éste poder debe estar debidamente autenticado por un notario público.

**ARTICULO SEIS.** Corresponderá a la Asamblea de Condóminos: A. aprobar el presupuesto total, anual de gastos comunes del condominio, conforme a la presentación que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario deberá cubrir en proporción al valor de su filial para sufragar los gastos comunes de la administración, el mantenimiento de la edificación, el servicio de vigilancia, pago de seguros y otros autorizados. B. Dictar todas las medidas y lineamientos convenientes para la buena administración del condominio. C. Regular

las interacciones entre los propietarios o los inquilinos de las distintas unidades. D. Elegir la Junta Directiva una vez que ésta haya cumplido con el plazo inicial de cinco años, según lo indicado en el presente Reglamento y la Ley. E. Determinar el monto del seguro que debe contratarse para la protección del condominio, adicional a aquellos exigidos por la Ley. F. Nombrar un auditor y determinar sus honorarios. G. Aprobar y autorizar la cuota de mantenimiento mensual que deben cancelar los propietarios, la cuota del fondo de reserva especial, y la cuota de mantenimiento para las unidades de alquiler, las cuales deben ser desembolsadas por los propietarios para poder cubrir los gastos comunes, las reparaciones a los edificios del condominio y las áreas comunes, para el mantenimiento de las áreas internas de las unidades de alquiler, para el pago de los seguros y los honorarios de administración. H. Nombrar Y remover al Administrador, así como fijar el emolumento que ha de percibir por su labor. I. Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el Administrador debe rendir. J. Autorizar las reparaciones Y mejoras que se hicieren en la edificación y en las áreas comunes. K. acordar la ampliación del condominio, tanto en las áreas comunes, como privativas y la adquisición de otros bienes. L . resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio pone bajo su competencia, y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios.

**ARTICULO SIETE.** La Asamblea de Condóminos se reunirá en el propio condominio o en el lugar que la convocatoria determine dentro del área metropolitana de la ciudad de San José.

**ARTICULO OCHO.** La Asamblea de Condóminos se reunirá por lo menos una vez al año.

#### **CAPITULO CUARTO. DE LA CONVOCATORIA, QUORUM, Y ACUERDOS.**

**ARTICULO NUEVE.** Todas las convocatorias para una reunión o Asamblea de Propietarios del Condominio deben realizarse por medio de comunicación escrita dirigida a la dirección oficial del propietario conocida por el Administrador, por correo electrónico a la última dirección conocida del propietario, y en la propia unidad, con al menos cuarenta y cinco días

naturales de anterioridad. Dicha carta de convocatoria debe incluir el lugar en que se celebrará la reunión, la fecha y hora de la reunión, y las estipulaciones respecto a la primera y segunda llamada para iniciar la reunión. El incumplimiento con alguna de las formalidades antes mencionadas con respecto a la convocatoria de la reunión resultará en la nulidad de la asamblea. Las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios del Condominio serán presididas por el presidente de la Junta Directiva y sus resoluciones y acuerdos serán realizados de conformidad con lo establecido en la Ley y este Reglamento. La convocatoria a Asamblea General de Condóminos será hecha por el Administrador en cualquier tiempo o cuando el conjunto de propietarios que represente como mínimo un tercio del valor del condominio se lo pida y con una antelación de tres días naturales cuando menos, debiendo cursarse comunicación escrita a todos los condóminos. Los propietarios pueden ser representados en cualquier Asamblea de Propietarios del Condominio a través de un representante presentando un poder otorgado al efecto de conformidad con la legislación vigente de la República de Costa Rica. La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del Condominio tendrá potestad para: a) analizar el reporte anual para el año presentado por el Administrador, el cual será aprobado o rechazado. b) para aprobar o rechazar o enmendar el presupuesto para gastos comunes (cuota de mantenimiento mensual que deben cancelar los propietarios) para el año siguiente, el cual deberá ser presentado por el Administrador, y para aprobar o rechazar o enmendar la cuota para el fondo de reserva especial para todas las unidades y la cuota de mantenimiento para las unidades de alquiler para cada unidad de alquiler, para el año siguiente, el cual deberá ser presentado por el Administrador, Y realizar operaciones normales necesarias para mantener las áreas comunes de un condominio de lujo.

**ARTICULO DIEZ.** Para la primera convocatoria o llamada a reunión, el quórum de la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del Condominio se conformará de acuerdo al artículo 24 de la Ley; por ende, estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios de la mayoría del total de votos para el condominio. En la segunda convocatoria o llamada a reunión se realizarán 30 minutos después de la primera llamada, y el quórum se alcanzará con cualquier número de propietarios presentes en la reunión. La convocatoria para estas dos

sesiones podrá hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de 30 minutos cuando menos. Si todos los propietarios se reúnen y acuerdan celebrar una reunión de la Asamblea de Propietarios del Condominio y renunciar al aviso de reunión, las notificaciones por adelantado no serán necesarias y se deberá indicar en la minuta de la reunión. La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del Condominio tendrá potestad para: a) analizar el reporte anual para el año presentado por el Administrador, el cual será aprobado o rechazado, y b) para aprobar o rechazar o enmendar el presupuesto para gastos comunes (cuota de mantenimiento mensual) para el año siguiente, el cual deberá ser presentado por el Administrador, y para aprobar o rechazar o enmendar la cuota para el fondo de reserva especial para todas las unidades y la cuota de mantenimiento para las unidades de alquiler para cada unidad de alquiler para el año siguiente, el cual deberá ser presentado por el Administrador, y realizar operaciones normales necesarias para mantener las áreas comunes de un condominio de lujo. Los propietarios deberán nombrar un secretario ad hoc en cada reunión, ya sea ordinaria y/o extraordinaria. El secretario deberá registrar las minutas de la reunión en el libro de minutas de la Asamblea de Propietarios del Condominio, lo cual deberá ser firmado por el presidente, secretario y cualquier propietario que desee hacerlo. Los propietarios del condominio pueden votar por medio de poder especial, siempre y cuando proporcionen un documento de otorgamiento de dicho poder en forma legalmente válida. En el caso de copropiedad de una unidad, los copropietarios deben nombrar un solo representante para ejercer el derecho de voto de la unidad. Una vez que la Asamblea de Propietarios del Condominio ha sido iniciada con el quórum correcto presente, la validez de la reunión no se verá afectada por la disminución del quórum debido al retiro de uno o más propietarios o representantes, pero sus resoluciones únicamente tendrán un efecto legal si son realizadas con el número necesario de votos establecido por la Ley y este Reglamento.

**ARTICULO ONCE.** Los acuerdos o determinaciones se tomarán por mayoría de votos salvo las siguientes excepciones, en que se requiere mayoría calificada:

PRIMERO: DE ACUERDO UNANIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS: a.-La modificación del destino general del condominio. b.- La variación del área proporcional de las filiales en

relación con el área total del condominio o al área de los bienes comunes, asimismo, la construcción de edificaciones no contempladas en los planos del condominio. C.- La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. D.- Grabar o enajenar el condominio en su totalidad. E.- Y la variación de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de condominio y administración.

SEGUNDO. REQUIERE EL ACUERDO DE UN NUMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO. a.-Variar el destino especial de una finca filial. C.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos. C.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. D.- La realización de mejoras útiles en el condominio. E.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. Se requerirá del acuerdo de un número de votos que representen al menos el cincuenta y un por ciento de los votos de los propietarios, cuando se trate de la resolución de otros asuntos contenidos en la agenda que no estén contemplados en el presente Reglamento. Una vez aprobada, las resoluciones de la Asamblea de Propietarios del Condominio son finales, válidas, obligatorias y firme, aún en ausencia o ante la disconformidad de los propietarios. El Administrador notificará, por escrito, todos los acuerdos a todos los propietarios.

**ARTICULO DOCE.** El voto de cada propietario valdrá conforme el porcentaje de valor que le corresponde a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del condominio.

**ARTICULO TRECE.** De cada reunión se levantará un acta en el Libro de Actas de Asambleas de Condóminos, el cual deberá estar debidamente legalizado por la sección de propiedad en condominio del registro público, en el que se consignarán los acuerdos tomados y deberá ser firmado por el presidente y secretario que dirigen la sesión y por los condóminos asistentes.

#### **CAPITULO QUINTO. DE LA ADMINISTRACION Y LA JUNTA DIRECTIVA.**

**ARTICULO CATORCE.** La administración del condominio, así como de los bienes comunes, con todas sus atribuciones corresponde al Administrador, quien será nombrado por un periodo de

dos años, quien tendrá además las facultades de representante judicial y extrajudicial en su condición de APODERADO GENERAL CON LÍMITE DE SUMA limitado a la suma de cinco mil dólares exactos, moneda de curso legal en Estados Unidos de América, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que lo haría un buen padre de familia. Sin embargo, el primer nombramiento será por un plazo de siete años. El Administrador podrá ser persona física o jurídica, y realizarán también la función de Administrador exclusivo del programa de alquileres de la totalidad de las fincas filiales. Tanto su reelección, como su remoción corresponde a la Asamblea General de Condóminos. En todo momento, el Administrador deberá ser una persona calificada Y con experiencia en la industria hotelera con un mínimo de tres años de experiencia en administración de un condominio con al menos 30 habitaciones en Costa Rica, o cinco años de experiencia en la administración de condominios en otros países con un mínimo de 50 habitaciones, todo lo cual deberá ser demostrado a la Junta Directiva, caso contrario no podrá ser contratado. El nuevo administrador debe tener fluidez en los idiomas inglés y español, tanto en lectura c, escritura y oral, debe tener comprobada experiencia en mercadeo y ventas, y excelentes habilidades de comunicación y gerencia, ya que es responsable de la experiencia global que tendrán los huéspedes en el restaurante, spa, gimnasio, galería de arte y el centro de negocios, caso contrario, no podrá ser contratado como administrador del condominio. El administrador es responsable de la correcta administración del condominio. El administrador puede ser o no propietario de una unidad o unidades. El administrador puede ser destituido de su puesto por la Asamblea de Condóminos, incluyendo por no limitado a incumplimientos del administrador respecto a sus obligaciones, y la destitución del puesto de administrador también debe ser aprobada por voto de mayoría simple de los propietarios legalmente representados en la Asamblea de Propietarios del Condominio. Si el administrador es condenado por un delito durante el plazo de su contrato o malversa los ingresos, cuotas de mantenimiento, cuotas de Fondo de Reserva Especial, fondo de Mantenimiento de las unidades de alquiler o los activos propiedad del condominio, para fines no relacionados con el condominio o para su beneficio, un tercio del valor total del condominio podrá solicitar una reunión de la Asamblea de Propietarios del Condominio y votar para destituir al administrador de su puesto. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas, quienes podrán ser



propietarios o no dentro del condominio. La remuneración que deba pagársele al administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada de su nombramiento. La JUNTA DIRECTIVA estará compuesta de cinco miembros, sean: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero, y será elegida por un plazo inicial de cinco años y una vez vencido este plazo, la Junta Directiva será elegida cada dos años por la Asamblea de Propietarios del Condominio.

**ARTICULO QUINCE.** Corresponderá al Administrador: a.- La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes. b.- La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales. c.- La realización de todos los actos referentes a la administración y conservación de las edificaciones. d.- Inspeccionar las áreas comunes, cuando sea necesario para la ejecución de obras que beneficien al condominio, encargarse del mantenimiento higiénico y conservación de las áreas de acceso, pasillo, zonas recreacionales, y demás áreas comunes. e.- Efectuar los gastos comunes del condominio, utilizando al efecto los fondos que el recaudará correspondiente a las cuotas mensuales de los propietarios, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos en el libro de caja del condominio, la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos, que corresponden a cada propietario. f.- Mantener el orden, velando porque no seguir respeten las normas de la moral y las buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e interponer conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933, todas las funciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos. Y, en caso de reiteración de la infracción, además queda facultado para imponer la sanciones dispuestas por el artículo 22 de la Ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios. g.- Expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeudan por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer. h.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condómino se implementar las resoluciones tomadas y declaradas como finales, por la Asamblea de Propietarios del Condominio. i.- Vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, tales como seguridad, mantenimiento de áreas verdes y áreas comunes, recolección de basura, suplidoras de agua potable, tratamiento de aguas

residuales y otros servicios necesarios para la operación satisfactoria del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo. j.- Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando estos interrumpen o funcionan anormalmente. k.- Realizar la promoción publicitaria del condominio. l.- Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias, a nombre del Condominio, para mantener una buena contabilidad. m.- Determinar el o los lugares en que deben colocarse rótulos o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares. n.- Tomar las medidas adecuadas para regular la circulación y estacionamiento de vehículos dentro del Condominio. o.- Aplicar y demandar el cumplimiento del Reglamento, para verificar cualquier incumplimiento de sus disposiciones y para actuar sobre la parte que incumple, de acuerdo con los poderes aquí otorgados. p.- Proporcionar un reporte anual de sus labores y resultados a los Propietarios presentes en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del Condominio. q.- Presentar una propuesta del presupuesto para el pago de los Gastos Comunes para el año siguiente, y la cuota de mantenimiento mensual proporcional para cada propiedad de unidad. Este presupuesto debe ser proporcionado a los propietarios cuarenta y cinco días antes de la reunión anual ordinaria. r.- Intentar resolver cualquier disputa que surja entre los propietarios, ocupantes y/o visitantes del Condominio. s.- Emitir recibos de pago de la cuota de mantenimiento mensual y certificaciones de los montos adeudados por los propietarios respecto al pago de la cuota de mantenimiento y/o multas. t.- Adoptar cualquier y toda medida necesaria para regular el tránsito de vehículos y la carga y descarga de los mismos. u.- Mantener y custodiar los tres libros legales (libro de caja, libro de Actas de Asamblea, y libro de acta de Junta Directiva cierra paréntesis. v.- A cumplir y aplicar todas las regulaciones de carácter público, ya sean del gobierno central, municipal, salud u otro de dicha naturaleza, que requieran acción inmediata para poder evitar potenciales castigos, multas o el cierre del edificio, sin la necesidad de aprobación previa de la Asamblea de Propietarios del Condominio. w.- Utilizar dinero de gastos comunes para cubrir gastos extraordinarios o no previstos que él considere necesario y que requieran acción inmediata de su parte para salvaguardar el condominio. x.- Pagar los gastos de mercadeo necesarios para el funcionamiento del condominio. Sin embargo, se entiende que cualquier rótulo que permanezca dentro de las instalaciones del condominio que fuere colocado O sea considerado como parte integral del edificio será mantenido y pagado de la cuota de

mantenimiento mensual que deben cancelar los propietarios. y.- Realizar una inspección exhaustiva de cada unidad del condominio cada dos años y durante el mes de septiembre del año respectivo, deberá emitir un reporte detallado de la inspección realizada.

**ARTICULO DIECISEIS.** El Administrador actuará como el representante legal del condominio y tendrá poder para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que puedan surgir en relación al condominio y tendrá la facultad de apoderado general de conformidad con el artículo 29 de la Ley, no obstante, sus facultades estarán limitadas a la suma de cinco mil dólares exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, siendo que para actos cuya estimación sea superior a los cinco mil dólares exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el Administrador requerirá la debida autorización de parte de la Asamblea de Propietarios del Condominio. El Administrador tendrá todas las acciones administrativas y legales contra los propietarios u ocupantes del condominio, en caso de incumplimientos con la legislación costarricense, la Ley, y este Reglamento. De conformidad con el artículo 23 de la Ley, el Administrador, como representante del condominio, podrá presentar demandas en contra de un propietario que no cumpla con los pagos puntuales de la cuota de mantenimiento mensual y otros montos relacionados con el condominio. No obstante, el poder general otorgado al Administrador del condominio por la Ley y este Reglamento, el Administrador debe recibir la aprobación de la Asamblea de Propietarios del Condominio para vender, donar, grabar, transferir, alquilar o usar en forma alguna las propiedades o activos fijos del condominio. Si un propietario otorga un poder general al Administrador del condominio, el Administrador del condominio podrá representar al propietario o propietarios en su ausencia, tanto en reuniones ordinarias como extraordinarias de la Asamblea de Propietarios del Condominio, y dependiendo del texto contenido en el poder general, podrá votar en su nombre con respecto a los acuerdos que requieran unanimidad de votos o cualquier otro voto mínimo requerido por la Ley. Si el Administrador designado llegará a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo, y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de siete días naturales a partir del conocimiento del

hecho, será solidariamente responsable con los anteriores Administradores por el resultado de Tales irregularidades.

**ARTICULO DIECISIETE.** Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del condominio, en la que deberán depositarse todos los ingresos que se reciban, dentro de las 24 horas siguientes, a más tardar y todo pago se hará girando contra dicha cuenta las sumas respectivas, mediante cheque, para atender las operaciones que demanda la administración del condominio, y el Administrador autorizará a la persona o las personas, que puedan girar contra dicha cuenta bancaria y en las condiciones que él determine.

#### **CAPITULO SEXTO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

**ARTICULO DIECIOCHO.** Los propietarios podrán enajenar, gravar o arrendar sus derechos de propiedad. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales. En caso de venta o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por el Administrador del condominio de qué se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes. Las fincas filiales creadas por este condominio no podrán ser afectadas de forma individual al régimen de propiedad en condominio.

**ARTICULO DIECINUEVE.** La cuota de mantenimiento mensual corresponde al monto obligatorio hacer pagado en forma mensual por cada propietario de cada finca filial a la administración del condominio para sufragar proporcionalmente los gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios así como cualquiera otra obligación. La cuota de mantenimiento para cada periodo será calculada por la administración del condominio y será la Asamblea de Propietarios del Condominio la cual en definitiva, aprobará y/o modificará dicha cuota, con base al presupuesto para los gastos de administración y mantenimiento del condominio. Asimismo, se fija desde ya, una cuota ordinaria anual para constituir un fondo de reserva especial, que corresponde a un monto de quinientos dólares exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para cada filial. Los arrendatarios y subarrendatarios de las áreas comunes del condominio, igualmente deberán

cancelar la cuota anual mencionada anteriormente, caso contrario será causal de desahucio. La cuota ordinaria anual antes mencionada, se destinará a reparaciones mayores del condominio y cancelada por cada propietario de forma proporcional junto con la cuota ordinaria mensual a cancelar a la administración del condominio. Los propietarios de todas las unidades del condominio están obligados a contribuir con los gastos de innovación, mantenimiento, modificación, y reparación de las áreas comunes del condominio. El monto que cada propietario debe pagar como parte de las cuotas de mantenimiento mensual será aprobado por la Asamblea de Propietarios del Condominio y determinado para cada unidad, más dos unidades comerciales que constituyen el condominio, sobre la misma base porcentual para cada unidad del total de unidades, de la misma forma en que en la cuota de mantenimiento mensual y será aprobada en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del Condominio, salvo lo indicado más adelante sobre el peso del criterio que tendrá el Administrador para la determinación de dicho valor por metro cuadrado de las áreas comunes. La cuota incluirá el pago de lo siguiente: a) primas de pago referidas en este Reglamento y acordadas por la Asamblea de Propietarios del Condominio. b) Impuestos nacionales o municipales, así como cualquier otro cobro o contribuciones de recaudación obligatoria para todo el condominio y las áreas comunes, excluyendo aquellos impuestos sobre cada unidad individual. c) gastos debidos a la administración, mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del condominio, incluyendo pero no limitado a seguridad, alumbrado público, sistemas de irrigación, agua, servicios telefónicos, y consumo de electricidad para los servicios comunes. d) costo de reparaciones y/o o mejoras realizadas en el condominio. e) gastos derivados de las acciones que el Administrador debe aplicar, de conformidad con su autoridad bajo los términos del Reglamento del Condominio. f) otros gastos aprobados. Todo propietario estará obligado a contribuir con los gastos comunes, impuestos cuando proceda y otros gastos excepcionales, proporcionalmente conforme a la participación que le corresponde a su finca filial dentro del condominio, según el porcentaje de valor asignado en la escritura constitutiva o en las modificaciones posteriores al condominio. Cualquier retraso respecto al pago de la cuota de mantenimiento mensual y/o la cuota del fondo de reserva especial por parte que un propietario estará sujeto a multas y cobro de intereses hacer determinados por la Junta Directiva, la cual

nunca debe ser menor a dos por ciento mensual. En caso de que exista un retraso de más de tres meses en el pago de la cuota de mantenimiento mensual y/o la cuota del fondo de reserva especial, se colocará un gravamen sobre la unidad, para que la misma no pueda ser vendida hasta que todas las deudas hayan sido pagadas. Todas las cuotas antes mencionadas deberán ser pagadas durante los primeros quince días de cada mes. La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de la sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario. Las cuotas deberán ser pagadas mediante mensualidades adelantadas.

**ARTICULO VEINTE.** Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios o público, ni que vayan en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del condominio a juicio de la Asamblea de Condóminos o del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma: USO RESIDENCIAL TEMPORAL o COMERCIAL SEGÚN SE INDICA EN LA NATURALEZA DE LAS FINCAS FILIALES. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el régimen de propiedad en condominio constituido por el presente documento. Los edificios contarán con una póliza de seguros emitida por el Instituto nacional de seguros, que incluya las siguientes coberturas o cobertura equivalente por parte de otra empresa aseguradora: Cobertura a) fuego y rayos; Cobertura b) por daños causados por humo, motines, huelgas, vandalismo, accidentes automovilísticos, accidentes de avión o partes de avión que caen sobre el edificio, árboles caídos, antenas o cualquier otro objeto, vientos huracanados y otros desastres naturales. Cobertura c) inundación, deslizamientos de tierra, terreno colapsado, terremotos. Cobertura d) lluvia y sistemas de drenaje rebasados, ingreso de agua por los techos o ventanas quebradas, y desperfectos en tuberías. La cobertura

de seguro puede ser extendida o limitada por acuerdo de un número de votos que representen la mayoría del valor del edificio, reunido en una Asamblea de Propietarios del Condominio. Dicha póliza de seguros incluirá las áreas comunes y dicho costo será incluido en la cuota de mantenimiento mensual. El propietario de cada unidad será también responsable y contratará un seguro por el valor total de su unidad y el valor de sus contenidos; caso contrario el propietario se compromete a pagar la totalidad del reemplazo, en caso de ser necesario en un futuro y entendiéndose que los artículos comprados deben ser iguales o aprobados por la Junta Directiva y el Administrador. Cualquier unidad que haya sido modificada debe ser aprobada en cuanto al cumplimiento de la calidad, estilo y estándares que son ofrecidos por las otras unidades del condominio. El incumplimiento de estas regulaciones hola exclusión del programa de alquiler no convierte la unidad en forma alguna en una unidad o residencia habitacional permanente, ni varía el número de días que un propietario puede hacer uso de su unidad. Cualquier propietario cuya unidad cause daños a otra unidad o a las áreas comunes, será responsable de pagar el deducible que cobre la empresa aseguradora al propietario de la unidad dañada, como resultado del uso de la correspondiente póliza de seguros. Si el propietario de la unidad dañada no cumple con su obligación de portar seguro para la unidad y sus contenidos, el propietario de la unidad que causó el daño solamente será responsable de pagar el equivalente al deducible que hubiese sido pagado si el propietario de la unidad dañada hubiese contado con la póliza de seguro requerida, no obstante cualquier gasto o perjuicio ocasionado por el Condómino, deberá ser retribuido por este último dentro de los diez días naturales después de sucedido el hecho que haya generado un gasto a la administración.

**ARTICULO VEINTIUNO.** Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, como la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, su solidez o seguridad, en caso de no hacerlo así responderá por los daños y perjuicios consiguientes. Todos los propietarios serán responsables, conjunta y separadamente, por los daños causados por sus empleados o dependientes visitantes o por personas a las cuales se les ha transferido algún título

o uso y/o disfrute de su unidad. Estos daños serán recuperados mediante los procesos descritos en este Reglamento y la Ley.

**ARTICULO VEINTIDOS.** Ninguno de los propietarios tendrá el derecho de modificar el interior de sus unidades ni la fachada exterior por su propia cuenta. Los propietarios de las unidades en el primer piso no están autorizados a sustituir la pared o cerca que divide su aria privada del área de césped que constituye un área común. Los propietarios de una o más unidades que estén divididas por una pared común no podrán crear una puerta que conecte las unidades. En caso de llevar a cabo alguna reparación, el propietario y personas a cargo de los trabajos velarán porque en la ejecución de las obras no se afecten estructuras, fachadas, instalaciones, servicios, accesos, áreas de circulación y otras partes de la edificación. Se deberá informar, por adelantado, al Administrador del condominio y a la Junta Directiva sobre cualquier modificación. Si es la opinión de la Junta Directiva que las modificaciones proyectadas afectarán la apariencia, funcionalidad o seguridad del condominio o que podrán dañar las áreas comunes o la propiedad privada de otro propietario de unidad, la Junta Directiva podrá prohibir las modificaciones o suspender las construcciones de las mismas, en el caso de que la construcción ya haya iniciado, y el propietario de la unidad no tendrá derecho a cobrar daños o compensación alguna. En el caso de que la mayoría de la junta de directiva apruebe las modificaciones proyectadas, el propietario Interesado deberá presentar una propuesta de proyecto realizada por un ingeniero o arquitecto y obtener la autorización directamente de la Asamblea de Propietarios del Condominio, para poder proceder con el proyecto. La decisión sobre dicho asunto emitida por la Asamblea de Propietarios del Condominio aprueba el proyecto o las modificaciones, las mismas deberán ser ejecutadas bajo responsabilidad del respectivo propietario. Más aún, el propietario Interesado será responsable de los daños causados por las modificaciones y deberá adquirir un seguro de tercera parte y realizar un depósito de garantía por el monto determinado por la Junta Directiva antes de iniciar con dichas obras. El propietario asume la obligación de adquirir de las instituciones respectivas, todos y cada uno de los permisos requeridos para la modificación. Cada propietario de la unidad es responsable de todos los costos derivados del mantenimiento y conservación, reparación y modificación de su unidad, así como por los costos de la conservación



de los pisos, puertas, pintura de las puertas (excepto las puertas de acceso), techos y paredes, mobiliario, electrodomésticos, alacena, mostradores, y cualquier otro accesorio que sea de su uso exclusivo. El Administrador del condominio realizará una inspección exhaustiva de cada unidad por lo menos cada dos años, durante el mes de septiembre del año respectivo, y emitirá un reporte detallado respecto a la apariencia, funcionalidad y seguridad del interior de la unidad, será emitido por el Administrador del condominio y presentado a la Junta Directiva, la cual decidirá cuál es unidades requieren reparaciones, y cuál mobiliario y electrodomésticos requieren ser reemplazados de ser necesario. En caso de que sea necesario una reparación o reemplazo, la misma deberá realizarse antes del 30 de noviembre del segundo año antes mencionado. Si el propietario no realiza las obras necesarias antes mencionadas, el Administrador coordinará la ejecución de las obras y dicho costo deberá ser cubierto por el propietario. Si el propietario se rehúsa a pagar el valor de las obras de reparación, el Administrador puede obligar al propietario a pagar, siguiendo el procedimiento establecido por la Ley y en este sentido, el monto adeudado podrá ser cobrado y grabado contra la unidad del propietario, en forma de un gravamen. En caso de que para la correcta operación del condominio, la administración cancele una factura de servicios públicos (electricidad, agua, entre otros) de alguna unidad, el propietario de cada unidad deberá cancelar a la administración la suma de dinero cancelada en un plazo no mayor de quince días naturales, a partir de la recepción de la copia de la factura debidamente cancelada. Si el propietario de la unidad no paga la suma de dinero antes mencionada, la administración podrá cobrar dicho monto y los costos legales incurridos asociados. De igual forma, el propietario de la unidad deberá pagar los impuestos territoriales, cobros o contribuciones municipales u otro de cualquier naturaleza que afecten su unidad en particular, los costos de los servicios públicos, seguros sobre el condominio y la cuota de mantenimiento mensual y la cuota del fondo de reserva especial. En caso de presentarse morosidad en el pago de la suma de dinero a qué se refieren los conceptos mencionados anteriormente, pesará sobre la unidad una hipoteca legal preferente a cualquier acreedor personal, lo anterior para el pago de la sumas de dinero que establece este artículo.

**ARTICULO VEINTITRES.** No podrán los propietarios cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes exteriores, ni cambiar el color de la pintura exterior, puertas, ventanas exteriores, si no es con el acuerdo unánime de todos los condóminos. Cada propietario de unidad es el responsable de la reparación de todos los daños o defectos en su unidad que puedan afectar a otros propietarios o las áreas comunes, cuando así lo solicite el Administrador. De no cumplir con lo solicitado en un plazo de quince días naturales, el Administrador emitirá la orden para ejecutar cualquier acción que sea apropiada y necesaria para realizar las obras de reparación, todo bajo el exclusivo costo del propietario, y en caso de que el propietario no lleve a cabo dichas reparaciones, el Administrador llevará las mismas con el derecho a ser reembolsado por parte de dicho propietario. Si el propietario se rehúsa a pagar el valor de reparación, el Administrador puede obligar al propietario a pagar, siguiendo el procedimiento establecido por la Ley.

**ARTICULO VEINTICUATRO.** Los propietarios o quienes de él deriven su derecho deberán abstenerse en todo caso, de ejecutar actos que impidan o disminuyan la utilización de los servicios en las áreas comunes, aún en el interior de su propiedad. Cada propietario puede transferir, arrendar o gravar su unidad sin requerir del consentimiento de otros propietarios. En caso de que un propietario decida vender, alquilar y/o constituir derechos reales sobre su propiedad y/o renunciar a su posesión en alguna forma, deberá informarlo al Administrador por escrito, dentro de un plazo de 30 días naturales siguientes. Lo mismo deberá ser ejecutado por un inquilino, en caso de un su arrendamiento. El nuevo propietario, inquilino, su arrendatario o titular bajo cualquier título, deberá aceptar, cumplir y respetar todas las regulaciones derivada de este Reglamento y la Ley. El arrendamiento, subarrendamiento y/o transferencia de derechos de las instalaciones no exime al propietario de cumplir con cada una de las obligaciones impuestas por este Reglamento o la Ley.

**ARTÍCULO VEINTICINCO.** Queda prohibido arrojar objetos y basura en las áreas comunes, salvo en los depósitos de basura. De igual forma está prohibido acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior de los mismos, así como interrumpir con esa basura las calles o pasillos de acceso a las fincas filiales. No se puede desear desechos en ningún lugar diferente a los

contenedores de recolección de desechos destinados y diseñados para este fin, ubicados en cada piso del condominio. Cada propietario es responsable de limpiar y mantener limpia cada unidad. En caso de que alguna unidad se vea afectada por insectos, roedores o plagas de cualquier tipo, el propietario y/o su ocupante, según sea el caso deberán asegurarse que la unidad sea exterminada o fumigada periódicamente y que los insectos, roedores o plagas sean exterminadas o fumigadas asumiendo el costo, todo a satisfacción del Administrador. Los servicios de exterminación o fumigación deberán ser aprobados por el Administrador del condominio. Después de recibir la autorización del Administrador, los desechos resultantes de una remodelación o similar, pueden permanecer temporalmente dentro del área común por un plazo máximo de 24 horas. Ningún propietario puede bloquear ni obstruir ninguna entrada, corredor o puerta de uso común, pasillos, elevador, o escaleras de los edificios o su parqueo, ni colocar contenedores vacíos o desechos de ningún tipo, residuos, basura o materiales en estas áreas ni permitir que estas áreas sean usadas para ningún otro fin, salvo para la entrada y salida de personas del edificio. En el caso de que un propietario debe desechar cajas de madera, cajas de cartón o basura en general que por su tamaño no puede ser colocada en los recolectores de basura de una unidad, será su responsabilidad seguir las regulaciones O del Administrador y removerlas y de las instalaciones del condominio. Bajo ninguna circunstancia dichos artículos pueden ser dejados en los corredores o en cualquier área común del condominio.

**ARTÍCULO VEINTISEIS.** Se prohíbe expresamente que los propietarios, inquilinos, ocupantes y/o titulares bajo cualquier título, de una unidad realicen los siguientes actos: a) usen paréntesis usen las instalaciones o la unidad para actividades ilícitas o para cualquier uso distinto al establecido en la escritura del condominio. b) emitir ruidos molestos. c) almacenar armas legales o ilegales, o armas de fuego. d) desarrollar cualquier actividad que pueda causar daños a la propiedad del condominio, tanto en las áreas privadas o comunes. e) usar, arrendar, prestar u ocupar cualquier área de parqueo dentro de las áreas comunes del condominio, salvo para fines de visitantes ocasionales para los cuales fueron creadas. f) realizar obras de construcción que puedan dañar o comprometer la estructura del edificio del condominio, sus fachadas y barra o diseño, salvo aquellas obras que han sido previamente autorizadas por la Junta Directiva. De igual forma, las

fachadas exteriores no pueden ser cambiadas ni las paredes, puertas o ventanas exteriores pueden ser decoradas de forma diferente o con colores distintos a los de la propiedad del condominio. h) Mantener o introducir animales salvajes o domésticos de cualquier tipo a las instalaciones del condominio y/o las unidades, salvo la siguiente excepción: los propietarios podrán tener perros y/o gatos de pequeño tamaño y completamente vacunados para un total de máximo de dos de estas mascotas por unidad, siempre y cuando no sean considerados una molestia o un peligro para los demás habitantes y de una raza no considerada peligrosa, según lo determine el Administrador y/o la Asamblea de Propietarios del Condominio. Estos animales en ningún caso pueden deambular por las instalaciones del condominio, únicamente podrán salir de la finca filial acompañados de su respectivo dueño. El interesado deberá realizar un depósito de trescientos dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para cada mascota, a su ingreso a las instalaciones, el cual deberá ser mantenido en la recepción de la administración hasta la salida de la respectiva mascota. i) está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos, sustancias o productos químicos o naturales que puedan de cualquier forma producir enfermedades infectocontagiosas, malos olores o humo, así como materiales que signifiquen un peligro para la seguridad de las unidades habitacionales o resultan perjudiciales o puedan causar molestia para las personas y/o atentar contra su salud de cualquier forma. j) usar persianas o cortinas de cualquier tipo que no hayan sido previamente aprobadas por el Administrador, con el fin de mantener la apariencia deseada en el interior y/o exterior del edificio. k) es terminantemente prohibido edificar, construir o instalar lo siguiente, en una unidad o en las áreas comunes: o aéreos, equipo electrónico o equipo de comunicación o de cualquier tipo que modifique la fachada externa de la unidad o del edificio de cualquier forma, antenas parabólicas de cualquier tipo, Torres, unidades aéreas de VHF y UHF, antenas satelitales, antenas para radio o teléfono, pararrayos, O estructuras metálicas en general que puedan ser únicamente construidas y/o instaladas en áreas específicamente diseñadas y destinadas para ello dentro del condominio, para dichos fines y después de recibir la autorización de la Asamblea de Propietarios del Condominio. Sin embargo, al recibir una solicitud explícita por escrito, la Asamblea de Propietarios del Condominio puede aprobar la instalación y la construcción de dichas estructuras y/o equipo en un lugar diferente, siempre y cuando no afecte negativamente

los derechos de otros propietarios . l) cerrar, con algún tipo de mampara y barra o estructura, los balcones y/o áreas de propiedad común, lo anterior con el fin de mantener la apariencia deseada en el interior y/o exterior del edificio. m) colgar o instalar cualquier tipo de pertenencias y/o ropa en los balcones y/o áreas de propiedad común, lo anterior con el fin de mantener la apariencia deseada en el interior y/o exterior del edificio. n) usar las áreas comunes de uso restringido fuera del horario establecido o para otro fin, salvo el expresamente permitido por el Administrador. o) colgar, exponer, pintar o colocar algún rótulo, placa, publicidad o anuncio en la parte exterior o interior del edificio ni en las áreas del parqueo del área común, sin la previa autorización por escrito del Administrador. En cualquier caso, solamente pueden ser colocados en lugares especialmente diseñados para dicho fin y con el color, letras y estilos previamente aprobados por el Administrador. p) usar o poner en funcionamiento algún instrumento musical o dispositivo que produzca ruido o cualquier otro tipo de dispositivo que pueda ser escuchado desde afuera de la unidad o en las áreas comunes, o que pueda ser emitir ondas electromagnéticas que afecten la recepción o transmisión de radio o televisión desde y hacia otras unidades o las áreas comunes. Lo anterior es aplicable a alarmas contra robo de los vehículos en los parqueos del condominio, los cuales deberán ser desconectados si producen ruido o molestia excesiva. q) ningún propietario podrá realizar algún tipo de negocio o actividad comercial en las áreas comunes del condominio ni distribuir volantes u otro tipo de material publicitario en los vehículos parqueados en los espacios de estacionamiento del condominio y tanto en las áreas comunes como en las unidades. Se prohíbe a los propietarios de la unidad publicitar su unidad por su propia cuenta o por medio de terceras partes. La administración de las unidades está exclusivamente restringida al Administrador y se les prohíbe a los propietarios publicitar precios de arrendamiento o subarrendamiento de cualquier forma. r) se prohíbe a los propietarios dar un uso diferente a los espacios de estacionamiento del condominio. s) la circulación de vehículos pesados, grandes y/o construcción dentro del condominio, la cual estará sujeta a los lineamientos y regulaciones establecidas por la Asamblea de Propietarios del Condominio. t) subir al techo del edificio. u) todo propietario puede ingresar Y permanecer dentro del condominio en todo momento, siempre y cuando se identifique apropiadamente ante el personal de seguridad del condominio. El incumplimiento o violación de alguna de estas regulaciones otorgará derecho al Administrador

o a la Asamblea de Propietarios del Condominio para ejercer todos los derechos, prerrogativas y acciones establecidos en la Ley y en este Reglamento en contra de la persona que las incumpla., Incluyendo las acciones previstas en el artículo 22 de la Ley. Asimismo, los propietarios, inquilinos, ocupantes y/o titulares bajo cualquier tipo de título de la unidad que incumplan con alguna de las restricciones antes mencionadas, estarán sujetos a una multa de mil dólares exactos, moneda de curso legal en Estados Unidos, emitida por el Administrador, la cual será cobrada y grabada sobre su unidad.

**ARTICULO VEINTISIETE.** Todo propietario queda obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación de elementos comunes o en techos, pisos, paredes, o cualquier otro lugar que se requiera de las edificaciones. Los propietarios están obligados a permitir el mantenimiento, conservación y obras de reparación necesarias en sus respectivas unidades, necesarias para el mantenimiento Y conservación de las áreas comunes del condominio. Consecuentemente, se permitirá el acceso y entrada de personal a cargo de la supervisión, dirección y ejecución de dichas obras. El Administrador tomará las medidas apropiadas para la ejecución de las obras, para causar el mínimo de molestias o daños. Los propietarios deben facilitar el acceso o proporcionar una llave al Administrador en menos de quince minutos para casos de emergencia. Con el presente, los propietarios reconocen que se podrá necesitar andamios para realizar las obras exteriores en los edificios en un futuro.

**ARTICULO VEINTIOCHO.** En caso de qué un propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, a fin de poner en conocimiento de dicha situación a los demás propietarios del condominio, pero sin que ello impida la negociación. El nuevo propietario o arrendatario debe aceptar expresamente en el respectivo contrato, las regulaciones que derivan de la aplicación de este Reglamento.

**ARTICULO VEINTINUEVE.** Los propietarios o arrendatarios, deberán evitar molestias para los demás, por el uso indebido de su finca filial.

**ARTICULO TREINTA.** Cuando una reparación de áreas comunes se origine por culpa o negligencia de algún propietario o de quien en su nombre ocupa la finca filial, el costo de la reparación será abonado íntegramente por el propietario quien a su vez podrá luego dirigir su acción judicial ante quien proceda, si él no ha sido el causante del daño.

**ARTICULO TREINTA Y UNO.** El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo exime del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone la Ley, la escritura del condominio y este Reglamento.

#### **CAPITO SEPTIMO. DISPOSICIONES FINANCIERAS.**

**ARTICULO TREINTA Y DOS.** El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes la apertura de cuentas independientes para cada propietario en cuanto al pago de impuestos territoriales y municipales, siempre que ello sea posible. De otro modo cada propietario deberá pagar la parte proporcional de los impuestos cumplidamente.

**ARTICULO TREINTA Y TRES.** Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador y a los empleados del condominio.

**ARTICULO TREINTA Y CUATRO.** El presupuesto anual de los ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje señalado para cubrir los gastos. En el evento de que las sumas fijadas no fueran suficiente, para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar las medidas necesarias para resolver el problema. A fin de evitar dichas eventualidades, la Asamblea de Condóminos podrá disponer la creación de un fondo de reserva para gastos imprevistos en la administración del condominio, al cual deberán contribuir todos los condóminos en proporción al porcentaje del valor de su unidad. El presupuesto de gastos deberá ser preparado por el Administrador para aquellos casos montos necesarios para el pago de los gastos comunes. Su uso debe ser justificado por el Administrador. Cuando dichos montos sean necesarios para que el condominio funcione correctamente, el Administrador enviará una notificación a la Junta Directiva y la Junta Directiva

verificará la necesidad y, de ser necesario, notificará a todos los propietarios solicitando los fondos adicionales requeridos.

#### **CAPITULO OCTAVO. MULTAS Y SANCIONES.**

**ARTICULO TREINTA Y CINCO.** Las infracciones y/o incumplimientos cometidos por los propietarios, o por aquellos que deriven sus derechos de los propietarios, serán sancionados de conformidad con la Ley y las disposiciones contenidas en este Reglamento, sin perjuicio a cualquier otra sanción establecida por la Asamblea de Propietarios del Condominio. Cuando un propietario, inquilino, subarrendatario, O titular de las instalaciones cometa infracciones graves o repetidamente incumpla con las disposiciones de este Reglamento y la Ley, el Administrador podrá informar a la Asamblea de Propietarios del Condominio, quien decidirá respecto a las medidas apropiadas Y que podrán resultar en la exclusión del disfrute de la unidad, sin perjuicio de las facultades legales referidas en los artículos 20 y 22 de la Ley, los cuales permiten la solicitud de una orden de desahucio.

**ARTICULO TREINTA Y SEIS.** Cuando el propietario cometió faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad en condominio regido por este Reglamento, el Administrador podrá, conforme el artículo 22 y 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomar las medidas del caso. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen, U ocupen responderán de las infracciones contempladas por la Ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria de su propietario. El Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

**ARTICULO TREINTA Y SIETE.** Y si quien cometiera en las infracciones hubiera derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste para que trate de superar los problemas y de no lograrse la solución, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.



**ARTICULO TREINTA Y OCHO.** Conforme a lo dispuesto en el artículo quince de este Reglamento el Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea este propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. La sumas se destinarán a las mejoras del condominio, sin perjuicio o de las indemnizaciones que en derecho corresponda.

**CAPITULO NOVENO. EXTINCION DEL CONDOMINIO, DESTRUCCION Y RECONSTRUCCION DE EDIFICACIONES.**

**ARTICULO TREINTA Y NUEVE.** La extinción del régimen de propiedad horizontal, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción, de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del capítulo séptimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

**CAPITULO DECIMO. APROBACION Y MODIFICACION DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.**

**ARTICULO CUARENTA.** Para su plena validez, este Reglamento deberá ser aprobado por unanimidad de propietarios conforme a la escritura constitutiva. Su modificación sólo podrá realizarse por mayoría calificada conforme al artículo 27 inciso a su inciso cinco de la Ley 7933.

**ARTICULO CUARENTA Y UNO. CLAUSULA ARBITRAL.** Todas las controversias o diferencias que pudieran relacionarse con o derivarse de este contrato, de su ejecución, liquidación o interpretación se resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de conciliación establecido en el Reglamento de Conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de quince días hábiles contados a partir de la solicitud de conciliación, las partes no han llegado a un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de arbitraje del referido Centro, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El tribunal arbitral estará compuesto por un miembro y decidirá en derecho. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio

de Costa Rica es la institución encargada de administrar el proceso arbitral. El lugar de arbitraje será en San José, Costa Rica.

**ARTICULO CUARENTA Y DOS.** De conformidad con el artículo segundo inciso e de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en caso de que una persona adquiriera otra finca filial colindante, no las podrá reunir en una sola ni dividir o segregar según sea el caso, y deberán cumplir con lo establecido en la Ley y este Reglamento. No se permite que las unidades sean transformadas a un régimen de propiedad en condominio.

**ARTICULO CUARENTA Y TRES. VARIOS.** La falta de validez o eficiencia de alguna parte o partes de este Reglamento no resultarán en la falta de validez o eficiencia del resto o de la totalidad del Reglamento. La copropiedad (propiedad fraccional) es una forma permitida de propiedad sujeto a un acuerdo formal entre los copropietarios, el cual regula y nombra un solo punto de contacto para la representación de todos los propietarios ante el Administrador, la Junta Directiva y la Asamblea de Propietarios del Condominio. Únicamente un representante tendrá derecho a voto en las reuniones de la Asamblea de Propietarios del Condominio. Se permite a los propietarios de las unidades celebrar una fiesta privada, sea de cumpleaños u otro evento especial en su unidad, sin embargo, para hacerlo deben obtener la aprobación por escrito por parte del Administrador y presentar una lista detallada de los invitados, con nombre completo y apellido, dado que las instalaciones del condominio son un ambiente controlado donde normalmente sólo los arrendatarios, sus arrendatarios y los propietarios y/o los invitados y/o huéspedes de estos pueden permanecer. La fecha y hora específica, así como el tipo de actividad o evento debe ser especificado por los propietarios de la unidad en su solicitud. Se entiende que aquellos eventos que puedan interferir con las operaciones del condominio, que eviten que otras unidades puedan alquilar o que molesten a los huéspedes del condominio, no serán aprobados y en caso de que un evento aprobado perturbe las operaciones del condominio, dicha actividad será detenida y el evento se dará por terminado de inmediato. Las fincas filiales cuarenta y cuarenta y cinco podrán construir un deck mezzanine para uso exclusivo de cada una de ellas respectivamente, con acceso interno desde las mismas, por encima de la cubierta del techo de inferior nivel.