

fincas filiales primarias individualizadas de la uno - b a finca filial primaria individualizada noventa- b, y a la finca filial primaria individualizadas de la uno - c a la cincuenta y nueve -c con un ancho de seis metros por cuatrocientos noventa siete metros cuatro ^{CM} (decímetros) de largo para un total de dos mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados veinticuatro (decímetros cuadrados, con rumbo este a sur la tubería será subterránea y recogerá las aguas pluviales y sanitarias de las fincas indicadas, la servidumbre se constituye por tiempo indefinido. Cada servidumbre se estima en la suma de mil colones. Los suscritos Notarios damos fe con vista de los planos constructivos que la dirección de las servidumbres se ajusta a dichos planos. CUARTO: De seguido se constituye el Reglamento de Condominio y Administración, en adelante el Reglamento, para la regulación de las relaciones entre los condóminos y demás extremos de la Ley número siete mil novecientos treinta y tres del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve referidos a este Condominio, que regirá la finca matriz y las fincas filiales de la totalidad del Condominio denominado CONDOMINIO ~~HORIZONTAL~~ RESIDENCIAL BARILOCHE REAL. "REGLAMENTO DEL CONDOMINIO: CAPITULO PRIMERO: OBLIGATORIEDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN ARTÍCULO UNO: DEL NOMBRE: Para todos los efectos legales del Condominio que ampara el presente Reglamento se denominará: CONDOMINIO ~~HORIZONTAL~~ RESIDENCIAL ^{Horizontal} BARILOCHE REAL. ARTÍCULO DOS: AMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones del presente Reglamento son aplicables, para todo condómino titular derechos reales, sus sucesores o derechohabientes por cualquier título. Son de obligatorio acatamiento para toda persona física o jurídica que por compra, que realiza un contrato de arrendamiento o subarriendo por decisión judicial o cualquier otro concepto, que ocupe, adquiera el uso, goce, o algún otro derecho con respecto a una o más de las fincas filiales que conforman el citado Condominio. Contra las disposiciones de este Reglamento no podrá alegarse ignorancia, desuso, práctica o costumbre en contrario. ARTICULO TRES: PACTOS DE RESERVA: Cualquier pacto de reserva celebrado entre las personas mencionadas en el artículo anterior que en forma alguna altere o modifique el reglamento normativo aquí establecido, es nulo; y por consiguiente, no tendrá efecto alguno respecto de terceras personas del Condominio. ARTICULO CUATRO: DE LA INTERPRETACIÓN: Para efectos de interpretar y armonizar los derechos de todos

B Est. c/ SANI

nombre Condom. Cap I



25 7 3 1 1 1 2 1 8 5 2

los propietarios, las limitaciones a la propiedad de cada condómino deben ser consideradas como un medio para salvaguardar en lo posible el derecho de cada propietario; con el fin de que las restricciones que se imponen a unos, están destinadas a garantizar a los demás el goce pleno de sus derechos.

ARTICULO CINCO: DE LAS COSAS COMUNES: Cada condómino tiene derechos y deberes sobre las cosas comunes en ^{LA MISMA} proporción al ~~valor~~ ^{del porcentaje que cada finca filial tiene sobre la medida total del} Condominio. Ese derecho es inseparable e inherente a la propiedad, de manera que no puede ser objeto de enajenación, gravamen y embargo o transmisión independiente de la finca filial. De igual forma 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 de su finca filial resulte ser superior al de los otros condóminos.

Cap II

CAPITULO SEGUNDO. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- ARTICULO SEIS: DEL DOMINIO DE CADA FILIAL:

Cada propietario tiene el dominio exclusivo de todo lo que constituye y forma parte integrante de su finca filial y que no tenga carácter de cosa común, por lo cual podrán gravar, vender 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 de las fincas filiales. No obstante, en caso de traspaso del dominio, el uso y goce de una o más de sus fincas filiales o constituya alguna enajenación o derechos sobre ellos, deberá comunicar ese hecho al Administrador General dentro de los quince días naturales siguientes, a efecto de que se asienten las modificaciones correspondientes en el Registro de Condóminos. 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 que se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes.

ARTICULO SIETE: DE LOS GASTOS COMUNES: Los condóminos de cada finca filial 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, el cual 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 aprobados, los condóminos están obligados a contribuir conforme al valor porcentual de propiedad de cada finca filial asignado en la escritura constitutiva. Cualquier costo o gasto 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. Las cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas dentro de los cuatro primeros días naturales de cada mes, pago que deberá efectuarse en las oficinas del Administrador o en el lugar o medios que se indique sobre este particular, incluyendo pero no limitándose al respectivo depósito en la cuenta corriente del Condominio o transferencia electrónica, la comprobación del pago se hará mediante el recibo de depósito o de la transferencia. El no pago de las cuotas ordinarias dentro del plazo establecido, o dentro del que se establezca para las cuotas extraordinarias en cada caso cuándo sean solicitadas, no hace perder el derecho a voto en las Asambleas de Propietarios, pero sí generará el derecho a cobrar intereses moratorios del cuatro por ciento mensual a cargo del condómino deudor, sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el Condominio. **ARTICULO OCHO: USO DEBIDO DE LAS COSAS COMUNES:**

Todos los condóminos están obligados a velar por que se haga el uso debido de las cosas comunes, así como dar cuenta al Administrador General de cualquier hecho, acto u omisión que pudiere poner en peligro la conservación y seguridad de éstas. Todo condómino queda obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación de los elementos comunes.

ARTICULO NUEVE: SERVICIOS PARTICULARES: Los condóminos podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o al público, ni que vayan en detrimento de los otros condóminos o 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 habitacional de ésta. **ARTICULO DIEZ: DE LA CONSTRUCCION EN**

CADA FINCA FILIAL: Todo propietario debe realizar de inmediato la reparación de daños o desperfectos de su finca filial que puedan afectar a otros propietarios, a las cosas y

destino

5973 11621853

área comunes o a la estética del Condominio De igual forma deberá hacer las reparaciones y será responsable de los daños causados en las cosas comunes del Condominio, de la propiedad de otros condóminos, por dolo, culpa, negligencia, impericia suyos o de sus empleados; en cuyo caso deberá sufragar todos los costos de su reparación. Los condóminos no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio; en caso de no hacerlo así responderá de los daños y perjuicios que cause. Si una vez solicitado por los órganos de administración, el condómino no hace la reparación dentro del plazo que se le otorgue, el Administrador General dispondrá lo conveniente para que la reparación se lleve a cabo en el menor tiempo posible, y una vez realizada procederá gestionar ante el condómino el monto de lo pagado; si el condómino se negare a pagar el monto en el cual se incurrió en la reparación realizada, los órganos de administración podrán compelerlo al pago siguiendo el procedimiento establecido en la Ley, en el párrafo segundo del artículo quince de la Ley, teniendo facultad el Administrador General o un propietario perturbado de acudir ante la Autoridad judicial y exigir que se aplique una multa equivalente a un salario base. De igual forma todo condómino responderá solidariamente por los daños y perjuicios ocasionados a las áreas comunes o privativas de otros condóminos; responsabilidad que siempre le competirá, aún cuando esos daños y perjuicios sean ocasionados por empleados, dependientes o por las personas que posean por cualquier título su finca filial. **ARTÍCULO ONCE: DE LAS LIMITACIONES A LOS CONDOMINIOS:** A los condóminos, arrendatarios o a cualquiera otra persona que ocupen o posean, total o parcialmente una finca filial por cualquier título, le está prohibido: a) destinar la finca filial a usos contrarios a la moral, las buenas costumbres o a darle un uso o destino diferente al dispuesto de habitación familiar. b) perturbar la tranquilidad de los condóminos con ruidos u olores molestos. c) tener en la finca filial materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto-contagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de las edificaciones o perjudiciales para las personas, o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier otra clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma. d) desarrollar actividades o realizar obras que comprometan la seguridad,

solidez; salubridad, comodidad u ornato del Condominio; e) introducir modificaciones o reformas que afecten la conformación general del Condominio o su fachada externa, salvo que medie acuerdo de la Asamblea de Propietarios. La construcción y fachada de cada filial requerirá que los condóminos obtengan el visto bueno del Administrador General para realizar tales obras; f) pintar o decorar los bienes comunes, esta función exclusiva del Administrador General.; g) Tener animales que provoquen molestias a los vecinos, en todo caso la tenencia de animales será reglamentado por Administrador del Condominio quién lo someterá a conocimiento de la Asamblea de Condóminos; h) estacionar vehículos fuera de las casas de habitación, en todo caso se permitirá el estacionamiento momentáneo de los condóminos o visitantes, en todo caso el Administrador del Condominio podrá reglamentar el estacionamiento de vehículos quién someterá a la Asamblea de Condóminos dicho reglamento. h) Arrojar objetos y basura en los accesos o áreas comunes generales; de igual forma está prohibido acumular basura en las fincas filiales o quemarla en su interior, así como interrumpir u obstaculizar con esa basura los accesos del Condominio. i) Tener en la vía ni en las filiales que no sean de su propiedad materiales de construcción o escombros, el condómino que saque de su finca filial escombros deberá hacer un correcto destino de éstos, tampoco podrá utilizar áreas comunes para ningún propósito que no sea el de transitar por ellas. En todo caso, el Administrador podrá reglamentar el uso de áreas comunes cuando se realice la construcción de una casa en cada finca filial, dicho reglamento lo someterá a la Asamblea de Condóminos para su aprobación. **ARTICULO DOCE : INFRACCIONES A LA PROHIBICIONES:** Cuando se infrinja alguna de las prohibiciones del artículo anterior o las establecidas por la Ley, por la Asamblea de Propietarios, el condómino que tenga conocimiento deberá comunicarlo al Administrador General para que, según las circunstancias, proceda como corresponda; sin perjuicio de que cualquier condómino acuda a los Tribunales de Justicia para que se ordene al infractor cesar en sus actos u omisiones de conformidad con lo indicado en este Reglamento y el párrafo segundo del artículo quince de la Ley o en los reglamentos decretados por la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO TRECE: DEL DISEÑO DE LAS CASAS:** Los propietarios podrán escoger libremente el diseño, la fachada de sus casas, el color de la pintura y los detalles exteriores, siempre y cuando la arquitectura sea de tipo colonia, con tejas tipo nicaragüense, no podrán construir

25 73-114 21854

con estructuras prefabricadas. Los condóminos no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el Régimen de Propiedad en Condominio constituido por el presente documento. Asociado a lo anterior, los propietarios no podrán edificar casas de menos de dos pisos; los retiros de línea de construcción al frente deberán ser de tres metros de la línea de propiedad a la línea de construcción. Las filiales que van de la finca filial primaria individualizada número UNO - B a finca filial primaria individualizada número DIECIOCHO - B, ambas inclusive, deberán construirse con el frente al acceso vehicular cinco; las fincas filiales primarias individualizadas números OCHENTA Y CUATRO - B a finca filial primaria individualizada número NOVENTA - B ambas inclusive, deberán construirse con el frente al acceso vehicular número seis; las fincas filiales primarias individualizadas que van de la número CUARENTA Y SIETE - C a CINCUENTA Y NUEVE - C ambas inclusive, deberán construirse con el frente al acceso vehicular número ocho; las fincas filiales primarias individualizadas que van de la número de la UNO - D a la DIECIOCHO - D ambas inclusive deberá construirse con frente al acceso vehicular número diecisiete, las fincas filiales CARENTA Y DOS -D y CUARENTA Y TRES D deberán construirse con el frente al acceso vehicular dieciocho; las fincas filiales primarias individualizadas de la UNO - E a la VEINTIDÓS - E deberán construirse con frente al acceso vehicular catorce. **ARTÍCULO CATORCE: DEL FONDO PARA GASTOS IMPREVISTOS:** Dentro del presupuesto del Condominio se contemplará un rubro que constituye un fondo para la atención de necesidades imprevistas o imprevisibles que requieran inmediata atención, en las áreas comunes y accesos viales. **ARTICULO QUINCE: DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO REGISTRAL:** El arrendamiento o cesión derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura constitutiva del Condominio, de este Reglamento o de cualquier otro reglamento decretado por la Asamblea de Condóminos. **CAPITULO TERCERO. LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.** **ARTÍCULO DIECISEIS: DEL ORGANO SUPREMO:** La Asamblea de Propietarios es el órgano deliberante y autoridad suprema del Condominio y está constituida por todos los propietarios de fincas filiales. **ARTÍCULO DIECISIETE: DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.-** Las asambleas de condóminos serán presididas por un Presidente y un

cap III

Secretario ad-hoc; el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el Acta correspondiente. Dichos nombramientos se realizarán en la misma asamblea y para efectos únicamente de ésta. **ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LA REPRESENTACION EN**

LAS ASAMBLEAS: Cuando una filial llegue a pertenecer a diversas personas en copropiedad o cuando sobre ella se hubieren preconstituido 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. Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante el otorgamiento de poder especial o carta poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea; este poder debe estar autenticado por un profesional en Derecho, las personas jurídicas también acreditarán su representación vigente con certificación notarial o registral. Únicamente el condómino o su apoderado podrán asistir y participar con derecho a voz y voto en las Asambleas de Propietarios. Los arrendatarios debidamente acreditados tendrán el derecho que indica la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos **ARTÍCULO DIECINUEVE: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA:**

Además de las atribuciones propias a su condición de autoridad suprema del Condominio y las que se infieren de la Ley y este Reglamento, la Asamblea de Condóminos: a) Nombrar y remover al Administrador b); 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 debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados; c) Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el Administrador debe rendir; d) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en las edificaciones en las áreas comunes; e) Acordar la ampliación del Condominio, tanto en las áreas comunes como privativas y la adquisición de otros bienes; f) acordar las medidas convenientes para la buena administración del Condominio en general y de las partes o cosas comunes en particular. g) Nombrar las comisiones necesarias para coadyuvar con la administración y garantizar la mejor fiscalización del Condominio y cuando se requiera, fijar las dietas y honorarios correspondientes; h) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia. i)

Atrib. Asamb.



25 73 114 21855

Conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios.) Conocer como segunda instancia los conflictos que se susciten entre los condóminos de las distintas filiales o entre los ocupantes de ellas con relación al uso y goce de las partes o cosas comunes del Condominio una vez agotada y no solucionada la disputa por parte del Administrador. k) Dictar con carácter vinculante para los condóminos los diferentes reglamentos a que hace referencia este Reglamento. **ARTICULO VEINTE: DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIAS:** La Asamblea de Condóminos debe reunirse en forma ordinaria una vez al año, en la primera quincena del mes de diciembre de cada año. La Asamblea se podrá reunir extraordinariamente las veces que sea necesario para la buena marcha del Condominio. **ARTICULO VEINTIUNO: DE LAS CONVOCATORIAS:** La convocatoria de la Asamblea General de Condóminos podrá ser hecha por el Administrador o por los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor total del condominio. La convocatoria podrá realizarse cuando se considere conveniente, debiendo cursarse comunicación escrita en cada una de las fincas filiales o de conformidad con el registro de condóminos que mantenga el Administrador General con constancia de recibido por parte del propietario, y arrendatarios de todos los condóminos, con por lo menos diez días naturales de anticipación, no computándose en ésta el día de la celebración de la Asamblea, en la convocatoria se indicará el lugar exacto donde se celebrará la reunión, el orden del día y la fecha y horas a las que se cite en primera y segunda convocatoria. La segunda convocatoria podrá efectuarse para el mismo día de la primera convocatoria con treinta minutos de intervalo entre una y otra. El Administrador General también podrá colocar en los lugares indicados para información a los condóminos la convocatoria con el fin de utilizar todos los medios posibles de comunicación con los condóminos, sin embargo ésta forma no podrá sustituir la entrega de la carta de convocatoria a cada finca filial. También podrá realizarse la convocatoria mediante aviso publicado en un periódico de circulación nacional. **ARTICULO VEINTIDOS: QUORUM EN LAS ASAMBLEAS:** El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del Condominio dado en la escritura constitutiva. En segunda convocatoria el quórum se alcanzará con

Art 33
Inc c

Art 24
LRPC

cualquier número de asistentes. **ARTÍCULO VEINTITRES: DE LOS ACUERDOS TOMADOS:** Los acuerdos de la Asamblea de condóminos serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del Condominio, salvo las siguientes excepciones: A) ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS: Se requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios en los siguientes casos: 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 el área de los bienes comunes; c) La renuncia al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; d) Gravar, o enajenar el Condominio en su totalidad; e) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de Condominio y Administración. B) ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTE AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO: Se requerirá acuerdo de al menos dos terceras partes del total del valor del condominio para tomar las siguientes decisiones: a) Variar el destino especial de una finca filial; b) 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) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; y e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. **ARTÍCULO VEINTICUATRO: DEL VOTO:** Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio. Ese voto no puede ser fraccionado. **ARTÍCULO VEINTICINCO: DE LOS LIBROS LEGALES:** Cualquier acuerdo únicamente podrá ser tomado en Asamblea de Condóminos, de la cual se levantará un Acta que se asentará en el Libro respectivo, 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 serán firmados por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer. Se protocolizarán los acuerdos que así lo requieran para su inscripción registral, en caso de modificaciones al presente Reglamento o cuando así lo acuerde la Asamblea. El libro de actas estará bajo la custodia y cuidado del Administrador, quien será el responsable de éste y estará en la ineludible obligación de

Art 27
Inc A

Art 27
Inc B

573-11421855



Cap IV
llevarlo a la Asamblea de Propietarios. Deberá mostrarlo a los condóminos cuando deseen consultarlo. Las decisiones tomadas por los asambleístas serán obligatorias incluso para los disidentes o ausentes.

CAPITULO CUARTO. DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO VEINTISEIS: DEL ADMINISTRADOR GENERAL: El Condominio contará con un Administrador General quien podrá ser persona física o jurídica, cuyo periodo de nombramiento será de dos años. Con respecto al Condominio y los bienes comunes el Administrador General tendrá las facultades de un apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes, quien podrá otorgar, sustituir en todo o en parte su poder, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, reservándose o no los poderes otorgados, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que lo haría un buen padre de familia. El Administrador general podrá ser reelecto y removido ambas facultades corresponden a la Asamblea General de Condóminos, quien en definitiva determinará. En el caso de incumplimiento de sus deberes y funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos. La remuneración que deba pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada de su nombramiento.

ARTICULO VEINTISIETE: DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR GENERAL: 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 comunes; d) Recaudar de cada propietario la cuota que le corresponda por los gastos comunes ordinarios y extraordinarios que corresponden a cada propietario todo de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos. e) Rendir informe anual sobre la marcha de la administración y sus resultados ante la Asamblea Ordinaria de Propietarios, así como el informe sobre los estados de cuentas del Condominio y actividades realizadas durante ese período, lo cual pondrán a disposición de los condóminos para efectos de información y consulta, f) Presentar a la Asamblea Ordinaria de Propietarios, el proyecto de presupuesto anual de la administración y los estados financieros correspondiente a los resultados de su gestión. g) Dirigir los conflictos que se susciten entre los condóminos de las distintas filiales o entre los ocupantes de ellas con relación al uso y goce de las partes o cosas comunes del Condominio en

Periodo Admin's
Poder Admin's

Art 30
LRPE

primera instancia, h) El mantenimiento higiénico de las áreas de acceso, pasillos, zonas recreacionales y demás áreas comunes; i) Efectuar los gastos comunes, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos; j) Mantener el orden, velando porque no se irrespeten 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 imponer, conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, todas las sanciones, llámense prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos. En caso de reiteración de la infracción queda facultado además para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de dicha Ley contra los ocupantes de inmuebles que no sean propietarios; k) Expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponde satisfacer; esa certificación, emitida por un Contador Público Autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario; l) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estará a su cargo; j) Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funcionen anormalmente; m) Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad; n) Determinar los lugares en que deban colocarse rótulos, antenas radio receptoras de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares; ñ) Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del Condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente. o) Custodiar el libro de actas y el libro de caja, y que estén debidamente legalizados, consignar diariamente los egresos que tuviere que realizar y los ingresos provenientes de los aportes de los condóminos o generados por cualquier otro concepto, p) Coordinar los trabajos a realizar con las comisiones nombradas en la Asamblea de Condóminos. Q) Hacer los depósitos respectivos en la cuenta corriente del Condominio, así como manejar dicha cuenta. r) Elaborar los reglamentos que le permitan el fiel cumplimiento de sus obligaciones los cuales deberán ponerse en conocimiento de los Condóminos mediante Asamblea para su aprobación. s) El Administrador conjuntamente con la comisión de construcción que nombre la asamblea

25 7 3 1 1 1 2 1 8 5 7

serán los encargados de aprobar los planos de construcción de las obras civiles en cada finca filial antes de empezar las obras. **ARTÍCULO VEINTIOCHO:**

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: Si el Administrador designado llegare 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.

ARTÍCULO VEINTINUEVE: DE LA CUENTA CORRIENTE: Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del Condominio en la que habrán de depositarse todos los ingresos que se reciban, dentro de las veinticuatro 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, el Administrador autorizará a la persona o las personas que puedan girar contra dicha cuenta en las condiciones que él determine. **ARTÍCULO TREINTA: IMPUESTOS:** El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes el pago de los impuestos nacionales y municipales, siempre que sea posible, y cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le corresponden, cumplidamente con respecto a las áreas comunes.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO: DE LA REMUNERACION: Al elaborarse el presupuesto se señalará la remuneración que corresponda pagar al Administrador y a los demás empleados del Condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y DOS: DEL PRESUPUESTO:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución, conforme al porcentaje señalado para cubrir los gastos.

En el evento que las sumas fijadas no fueren suficientes 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. **ARTÍCULO TREINTA Y TRES: DE LAS SANCIONES:**

Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos contenidas en la ley o las acordadas en el Reglamento del condominio o en las Asambleas de condóminos, se impondrán, previa audiencia a la parte presuntamente infractor, para que haga las alegaciones del caso en su defensa o bien proponga un arreglo inmediato de la situación las siguientes sanciones: a) Prevención por escrito, la cual será formulada por el

Administrador General 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) 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 General de acudir por vía civil a imponer una multa equivalente a un salario base conforme lo establece el artículo dos de la Ley número siete mil trescientos treinta y siete, tal y como lo establece el párrafo segundo del artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas así generadas se destinarán a mejoras en el condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan, sin perjuicio de acudir al cobro de daños y perjuicios en caso de considerarse así; c) En caso de que el presunto infractor continúe haciendo caso omiso de las prevenciones y multas impuestas o que reincida por una segunda vez en la misma actuación, el Administrador General tendrá derecho a solicitarle a la Asamblea de condóminos que se aplique la sanción que establece el inciso c) del artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que consiste en la obligación de desalojo por parte del Condómino o su inquilino. El Administrador hará la reclamación ante la autoridad judicial y dicho proceso se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO: DE LA RESPONSABILIDAD DEL OCUPANTE DE LA FILIAL NO PROPIETARIO: 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 del propietario. El Administrador del Condominio informará al propietario para que este trate de superar los problemas, previo otorgamiento de poder por parte del condómino propietario, 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.

CAPITULO QUINTO. DE LA MODIFICACIÓN DE LA MEDIDA DE CADA FINCA FILIAL.- ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: DE LAS FINCAS FILIALES:

Las fincas filiales anteriormente mencionadas no se convertirán en fincas matrices, pero si se permitirá la reunión y segregaciones acordes con la Ley y lo que establece la Ley

ap V

Art 33
Inc F
Art 2.
Inc E



1 5 2 5 1 8 6

25 7 3 1 1 4 2 1 8 5 A

Art 33 Inc E
Reguladora de la Propiedad en Condominio. **CAPITULO SEXTO. DE LA RESOLUCION DE DISPUTAS. ARTICULO TREINTA Y SEIS: DE LA RESOLUCION DE CONTROVERSIAS ENTRE CONDOMINIOS:** En caso de que surgiera una disputa entre los condóminos, ya sean propietarios o inquilinos, deberán acudir en primera instancia al Administrador, quien después de escuchar los alegatos de ambas partes resolverá las diferencias en un plazo no mayor a cinco días. En caso de continuar el problema se convocará a una Asamblea de Condóminos, que resolverá definitivamente la controversia. Si existiera una disputa entre un propietario o condómino en calidad de inquilino y la Administración, podrá ser conocido por Asamblea de Condóminos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos los propietarios e inquilinos. Cualquier propietario o inquilino que 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 proceso sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Cap VII
CAPITULO SETIMO. DE LA EXTINCION DEL CONDOMINIO, DESTRUCCION Y RECONSTRUCCION.- ARTICULO TREINTA Y SIETE: DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y SU EXTINCIÓN: La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones de los artículos treinta y seis y treinta y siete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO:**

Cualquier aspecto no contemplado en forma expresa en este Reglamento se regirá por las disposiciones pertinentes de la Ley y las que en concordancia con esas disposiciones establezcan la Asamblea de Propietarios en ejercicio de sus funciones. **CAPITULO**

Cap VIII
OCTAVO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS. TRANSITORIO UNO: El presente Reglamento entrará a regir una vez que quede inscrita la escritura constitutiva en el Registro de la Propiedad ^{en Condominio} ~~(horizontal)~~ **TRANSITORIO DOS:** Mientras no se reúna la Asamblea Ordinaria de Propietarios, el Administrador General que adelante se nombrará queda autorizado para fijar una cuota provisional de mantenimiento con la finalidad de atender las obligaciones que se presenten a partir del ^{4 de diciembre 2007} ~~(primero de abril del año dos mil ocho)~~

Una liquidación e informe sobre el uso de esos recursos deberá ser presentada y conocida

IA = 573 - 62371 - 01 - 002 - 001
monto \$ 3,292,078.55 dolares
I = 29 OC 2007 V = 29 OC 2010
Acto Primero.

en la primera Asamblea. En caso de que a esa fecha existiera un superávit, éste se acreditará a la cuota ordinaria de mantenimiento de los condóminos en proporción al aporte dado, o se aplicará al presupuesto del próximo año. El monto de esa cuota provisional deberá ser comunicado a cada condómino, debiendo pagarse puntualmente. Igual procedimiento se aplicará en caso de déficit. Los órganos de administración podrán aplicar las normas contenidas en el presente Reglamento en el tanto sean pertinentes. **TRANSITORIO**

TRES: Se establece una cuota condominal provisional de ochenta colones por metro cuadrado. Cualquier costo extra no previsto para los efectos de la anterior cuota ordinaria, deberá ser cubierto en la misma proporción en que el condómino es propietario.

ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Agrega el compareciente señor Vargas Murillo, en su carácter de apoderado de " PROYECTOS URBANISTICOS ZION, S.A.: Que constituido en Asamblea General de Propietarios en este acto y por estar representada la totalidad de propietarios del condominio se acuerda por unanimidad lo siguiente: **PRIMERO:** Tener por constituido el condominio que por el presente documento se crea, así como aprobar el Reglamento Interno de Condominio y Administración que regirá dicho condominio, el cual consta en este instrumento.

SEGUNDO: Designar como Administrador por un periodo de un año al citado señor ^{MORIMAN} MAURICIO MUÑOZ GÓMEZ, casado una vez, empresario, vecino de Rincón de Arias, Grecia del tanque de agua ciento veinticinco metros al este, cédula dos - cuatrocientos setenta y uno - novecientos treinta y tres, representado en este acto por el señor Vargas Murillo, según poder especial de las facultades del apoderado especial damos fe los suscritos Notarios con vista de la escritura pública número treinta y cinco visible al folio treinta y nueve frente de esta misma Notaria otorgado a las diez horas del día tres de diciembre del presente año, cuyo testimonio queda agregado al protocolo de referencias del Notario Batalla Bonilla y manifiesta que en nombre del señor Muñoz Gómez acepta el nombramiento de Administrador del Condominio por un periodo de ^{dos} ~~un~~ año a partir del día de hoy.

QUINTO: SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA: Que según consta en el Registro de Hipotecas, al tomo quinientos setenta y tres, asiento sesenta y dos mil trescientos setenta y uno, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero dos, subsecuencia cero cero uno, **PROYECTOS URBANÍSTICOS ZIÓN, S.A.** se constituyó deudora de HACIENDA

Adminis
S

Poder
Especial

Periodo
1 año
Sus
Garantía
573
62371
01



1525186

2573116426859

002

001

3ª 8

1ª B

Sust. garantía

Transc. del crédito original

BARILOCHE, S.A., por la suma de tres millones doscientos noventa y dos mil setenta y ocho dólares con cincuenta y cinco centavos, con intereses y demás responsabilidades allí establecidas, otorgando garantía hipotecaria de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Alajuela, folio real matrícula número CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO CERO, descrita anteriormente. Que en vista del sometimiento de la finca antes indicada a propiedad en condominio PROYECTOS URBANÍSTICOS ZIÓN, S.A. y HACIENDA BARILOCHE, S.A. en su calidad de acreedor de dicho crédito hipotecario, en este acto sustituyen dicha garantía hipotecaria y en consecuencia Hacienda Bariloche, S.A. cancela el asiento hipotecario descrito sin recibo de suma alguna, y cuanto a la finca 2-433849-000 Proyectos Urbanísticos Zión, S.A. y Hacienda Bariloche, S.A. manifiestan que el crédito que garantizaba la hipoteca se mantiene bajo los mismos términos y condiciones, y que para efectos de que quede constando en este asiento transcriben las condiciones originales del crédito que en un todo permanecen igual, por lo que las partes manifiestan que el saldo adeudado al día de hoy, es la suma de tres millones doscientos noventa y dos mil setenta y ocho dólares con cincuenta y cinco centavos, que lo pagará PROYECTOS URBANÍSTICOS ZIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA mediante seis pagos semestrales iguales, fijos y consecutivos de quinientos cuarenta y ocho mil seiscientos setenta y nueve dólares con setenta y cinco centavos cada uno, debiendo hacerse el primero de ellos dentro de seis meses contados a partir la firma de la hipoteca original es decir el día del veintinueve de octubre del dos mil siete, por lo tanto el primer pago deberá de hacerse el día veintinueve de abril del dos mil ocho, y los cinco restantes pagos los días veintinueve de octubre del dos mil ocho, veintinueve de abril del dos mil nueve, veintinueve de octubre del dos mil nueve, veintinueve de abril del dos mil diez y el último pago el día veintinueve de octubre del año dos mil diez. Dicho saldo no generará intereses corrientes, pero si moratorios del catorce por ciento anual sobre el importe no pagado. Que el deudor podrá hacer pagos anticipados al saldo del precio adeudado, siempre que no sean por montos inferiores a doscientos cincuenta mil dólares, en este caso los pagos se imputarán en un orden inverso a su vencimiento, es decir, a los pagos de vencimiento más largo. Dicho pago anticipado no tendrá una penalidad. Por el contrario, HACIENDA BARILOCHE,