

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO GENERAL  
MONTECLARO LAGUNA**

Registrado en la Oficina de Registro del Municipio Guaicaipuro del Estado  
Miranda bajo el N° 344, Folios 525 al 547, durante el 3er trimestre de 1992.

Los Teques a los 30 días del mes de Julio de 1992

**INDICE**

**CAPITULO II**

**DECLARACIONES PRELIMILARES DEFINICIONES**

**CAPITULO II**

**DEL CONSEJO DE COPROPIETARIOS DE MONTECLARO LAGUNA Y SUS  
ATRIBUCIONES**

**CAPITULO III**

**LA JUNTA DE CONDOMINIO O DE REPRESENTANTES DE MONTECLARO  
LAGUNA**

**CAPITULO IV**

**EL O LOS GERENTES ADMINISTRATIVOS**

**CAPITULO V**

**COMITES**

**CAPITULO VI**

**DEL CONSERJE**

**CAPITULO VII**

**ELECCIONES**

**CAPITULO VIII**

**AÑO FISCAL CUOTAS Y CONTRIBUCIONES FONDO DE RESERVA**

**CAPITULO IX**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL USO DE LAS COSAS SUSCEPTIBLES  
DE APROPIACIÓN INDIVIDUAL O UNIDADES VENDIBLES**

**CAPITULO X**

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL USO DE LAS COSAS COMUNES**

**CAPITULO XI**

**DE LOS DERECHOS Y DEBERES EN EL USO DE LAS LAGUNAS**

**CAPITULO XII**

**DEL AMBIENTE: BOSQUE, SUELO Y AGUA**

**CAPITULO XIII**

**BASURA Y DESPERDICIOS**

**CAPITULO XIV**

**CASA CLUB Y OTRAS AREAS RECREACIONALES**

**CAPITULOS XV**

**DEL USO DE LAS CALLES ESTACIONAMIENTOS Y CAMINERIAS**

**CAPITULO XVI**

**ANTENA PARABOLICA INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

**CAPITULO XVII**

**SEGURIDAD GEOTECNICA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**CAPITULO XVIII**

**SOLICITUDES PROCEDIMIENTOS A SEGUIR**

**CAPITULO XIX**

**MODIFICACIONES A LOS INSTRUMENTOS LEGALES DEL CONDOMINIO**

**CAPITULO XX**

**RESPONSABILIDADES**

**CAPITULO XXI**

**OBLIGACIÓN Y DEBER DE CUMPLIR SANCIONES**

**CAPITULO XXII**

**ARBITRAJE**

**CAPITULO XXIII**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

## **REGLAMENTO DE CONDOMINIO GENERAL DE MONTECLARO LAGUNA**

Yo ALFREDO ARNAL SMITH, Venezolano, casado, mayor de edad, domiciliado en Caracas, y titular de la Cédula de Identidad Nro. 3.662.219 procediendo en mi carácter de Director de la compañía anónima CORPORACIÓN 993,C.A. domiciliada en Caracas e inscrita ante el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el 30 de Julio de 1988, bajo el Nro. 75, Tomo 120-A sgdo. , debidamente autorizado para este otorgamiento por el Documento Constitutivo-Estatuario de mi representada, de conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el Documento de Condominio General de Monteclaro Laguna, mi representada dicta el presente **REGLAMENTO DE CONDOMINIO GENERAL DE MONTECLARO LAGUNA**, cuyas disposiciones serán de estricto cumplimiento por parte de los propietarios de viviendas, así como de los ocupantes, residentes, usuarios y visitantes del mencionado Conjunto Residencial.

### **CAPITULO I**

#### **DECLARACIONES PRELIMINARES DEFINICIONES**

**ARTICULO 1:** MONTECLARO LAGUNA o CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECLARO LAGUNA es la expresión utilizada para referirse al inmueble integrado por una extensión de terreno y un conjunto de unidades vendibles desarrolladas y por desarrollarse en ese terreno, progresivamente, en dos Etapas, ubicado en San Diego, Sector Hoyo de la Puerta, Municipio Foráneo Cecilio Acosta del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda, el cual forma parte de mayor extensión de la posesión conocida como “ El Sitio”, también conocida antiguamente como “ El Sitio del Guayabo”. La extensión de terreno tiene una superficie aproximada de CINCUENTA Y CINCO HECTÁREAS CON NOVENTA Y TRES CENTIAAREAS (55,93 Has.).

**ARTICULO 2:** DOCUMENTO DE CONDOMINIO GENERAL.

MONTECLARO LAGUNA ha sido destinado por mi representada a la venta por el sistema previsto en la Ley de Propiedad Horizontal según el respectivo Documento de Condominio el cual será protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda, en cuya oportunidad se acompañará el presente Reglamento al Cuaderno de Comprobantes.

**ARTICULO 3:** El presente Reglamento, así como los demás instrumentos del condominio, son los obligatorio cumplimiento por parte de todos los propietarios y residentes de MONTECLARO LAGUNA, así como medio apto e idóneo para

garantizar y asegurar la tranquilidad, seguridad, buena convivencia, conservación y revalorización tanto de la propiedad común como de la individual, y el buen funcionamiento de todo el Conjunto Residencial como inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal; sus cláusulas y estipulaciones procuran lograr un crecimiento y desarrollo armónico, controlado, que preserve la calidad de vida, respecto a los ocupantes y al medio ambiente al entorno ecológico y evitar y sancionar los abusos e infracciones, a fin de convertir a MONTECLARO LAGUNA en un modelo y ejemplo a seguir.

**ARTICULO 4: UNIDAD SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN INDIVIDUAL VIVIENDA O UNIDAD VENDIBLE.**

Cualquiera de estas expresiones es utilizada para referirse aquellas cosas o bienes que de acuerdo al régimen de Propiedad Horizontal, podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos o por causa de muerte, a las cuales se les ha asignado valor individual y porcentaje de condominio en el Capítulo Octavo, Sección Primera del Documento de Condominio General de MONTECLARO LAGUNA.

**ARTICULO 5: COSAS COMUNES.**

Las cosas comunes de MONTECLARO LAGUNA están detalladas y relacionadas en el Capítulo Cuarto del citado Documento de Condominio General. Son aplicables además las disposiciones expresa de la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTICULO 6: PROPIETARIOS Y / O COPROPIETARIOS.**

Esta expresión determina a la persona natural o jurídica que legalmente haya adquirido derecho de propiedad sobre algunas de las unidades susceptibles de aprobación individual que integran MONTECLARO LAGUNA.

**ARTICULO 7: INSTRUMENTOS LEGALES DEL CONDOMINIO.**

Los instrumentos del Condominio son:

1. El respectivo **Documento de Condominio General** y el (o los) Documentos de Condominio de la Segunda Etapa y de aquellas edificaciones que así lo requieran y que habrá de otorgar mi representada, o sus causahabientes, en su debida oportunidad.
2. El presente Reglamento de Condominio General y los Reglamentos de Condominio General y los Reglamentos de Condominio que lleguen a dictarse.

3. Manual o Manuales de Procedimientos. Este Manual de Procedimiento regulará los detalles de procedimiento en la ejecución de las distintas tareas y responsabilidades a cargo de los órganos del condominio.

Los órganos de administración podrán establecer otros instrumentos a objeto de facilitar el régimen de propiedad horizontal correspondiente.

#### **ARTICULO 8: ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONSERVACIÓN: ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES.**

La administración y conservación de las cosas comunes ha sido confiada a los Órganos de Administración y Conservación específicamente diseñados al efecto, de conformidad con lo previsto en el aparte único del Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Estos órganos son:

1. Consejo de Copropietarios.
2. Junta de Representantes o de Condominio.
3. El o los Gerentes o Administradores.
4. Comités.

## **CAPITULO II**

### **DEL CONSEJO DE COPROPIETARIOS DE MONTECLARO LAGUNA Y SUS**

#### **ATRIBUCIONES**

**ARTICULO 9:** El Consejo de Copropietarios de MONTECLARO LAGUNA estará integrado por ocho (8) Consejeros Principales y tres (3) Suplentes, quienes cubrirán las faltas temporales, accidentales o absolutas de los principales y serán elegidos conforme a lo previsto en este Reglamento. Durarán dos (2) años en el ejercicio de sus funciones, podrán ser reelegidos y deberán permanecer en sus cargos hasta que sus sustitutos hayan tomado posesión de estos. Deberá procurarse que cada tipo de vivienda de las existentes en MONTECLARO LAGUNA tengan al menos un representante o consejero.

**PARRAFO UNICO:** A fin de lograr continuidad en la gestión y un mejor conocimiento de los asuntos, cuatro (4) de los primeros ocho (8) Consejeros, tendrán los siguientes periodos iniciales de duración en sus cargos: dos (2) Consejeros durarán tres (3) años y dos (2) cuatro (4) años. Al vencimiento de estos términos iniciales, el nuevo periodo será sin distinciones para todos los Consejeros, el señalado de dos (2) años, y así sucesivamente.

**ARTICULO 10:** En la primera reunión del Consejo, los Consejeros elegirán de su seno a la persona que haya de desempeñar el cargo de Presidente del Consejo, quien durará dos (2) años en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido. El Consejo de Copropietarios se reunirá cuando así lo juzgue necesario el Presidente o uno de sus miembros, o lo solicite un número de propietarios que represente, por lo menos, un quinto del valor básico del Conjunto, en cuyo caso el Presidente hará necesariamente la convocatoria. Para reunirse, será necesario al menos la presencia de cinco (5) de sus miembros siempre y cuando hayan sido convocados los principales o sus respectivos suplentes. Las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los presentes. Sin embargo, se requerirá unanimidad para establecer cuotas extraordinarias, disponer del fondo de reserva, aprobar su respectivo presupuesto y autorizar inversiones que excedan del treinta por ciento (30%) del monto del presupuesto anual aprobado. En caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Las reuniones se verificarán sobre los asuntos, a la hora y en el lugar previamente convenios y fijados. No será necesaria la convocatoria cuando estén presentes todos los consejeros y se avinieren sobre el objeto de la reunión. Será nula la decisión tomada sobre materia o asunto extraño al objeto de la reunión.

**ARTICULO 11:** El Consejo de Copropietarios es la máxima autoridad dentro de MONTECLARO LAGUNA y sus decisiones serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, ocupantes y residentes; tiene los más amplios poderes para la administración y conservación de las cosas comunes generales y para decidir sobre todos aquellos asuntos de interés colectivos. Entre sus atribuciones están las siguientes:

1. Cumplir y hacer cumplir el Documento de Condominio General y los Documentos de Condominio, sus Reglamentos, Manuales de Procedimientos, resoluciones, acuerdos e instructivos.
2. Dictar los Reglamentos y Manual o Manuales de Procedimientos necesarios o convenientes en complemento de este Reglamento para el mejor desenvolvimiento y funcionamiento del condominio, y modificarlos, siempre que no se altere el espíritu, propósito, o razón de las disposiciones de los documentos de este reglamento.
3. Establecer al comienzo de cada año fiscal los programas y planes, los objetos y procedimientos.
4. Fijar las cuotas o contribuciones, ordinarias o extraordinarias, pagaderas, en la forma y con la periodicidad que determinen. Establecer los métodos y procedimientos para exigir su pago.
5. Sancionar el presupuesto anual por gastos comunes generales. El Consejo de Copropietarios pondrá a disposición de los copropietarios y con la debida publicidad e información, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a su sanción, el presupuesto general de gastos y oirá y atenderá las observaciones y recomendaciones que formulen los copropietarios.

6. Establecer los objetivos y procedimientos, así como las reglas relativas al mejoramiento, administrativo, uso y mantenimiento de las cosas comunes y las penalidades por el uso indebido de estas.
7. Hacer que estas normas reciban suficiente publicidad y sean cumplidas.
8. Llevar los libros que sean necesarios y que dispongan las leyes los documentos de condominio, este reglamento o los demás instrumentos de condominios.
9. Llevar ordenadamente los archivos, papeles, recaudos y comprobantes y ponerlos a disposición de los copropietarios en otras razones que al efecto dispongan expedir copias de los asientos a costa del interesado y a petición de este.
10. Llevar el control de los acuerdos y decisiones tomados.
11. Dictar las normas de administración y funcionamiento de las oficinas administrativas del condominio.
12. Imponer sanciones y velar por su correcta aplicación y cumplimiento. Suspenden en el uso de las cosas comunes a aquellos copropietarios que se encuentren insolventes en el pago de las cuotas de condominios o en sus obligaciones condominales.
1. 13. Cuidar, mantener y conservar las cosas comunes, ordenar inspecciones y tomar las previsiones para que el fondo de reserva pueda atender las reparaciones mayores o el reemplazo o sustitución de aquellos bienes o instalaciones que así lo ameriten.
13. Dictar normas para la seguridad, cuidado, conservación y uso tanto de los bienes susceptibles de aprobación individual como de los bienes e instalaciones comunes.
14. Crear y conservar, mantener y desarrollar con eficiencia un ambiente de calidad en MONTECLARO LAGUNA y promover el bienestar y la seguridad de todos.
15. Las demás que le señalen este Reglamento o le hayan sido expresadamente delegadas.

**ARTICULO 12:** El Presidente del Consejo Copropietarios será el representante de este. Presidirá todas las reuniones, ejecutará previa autorización del consejo los actos y negocios para los cuales haya sido expresadamente autorizado y cumplirá y hará cumplir las resoluciones y acuerdos y vigilará el cumplimiento de los compromisos y obligaciones. La pérdida del carácter de consejero acarrea la pérdida de carácter de Presidente.

**ARTICULO 13:** Los miembros del Consejo de Copropietarios no recibirán remuneración alguna por el ejercicio de sus cargos. Los gastos debidamente justificados en que hayan incurrido con ocasión del ejercicio de sus funciones podrán ser reembolsados. En la deliberación de algún asunto en que tengan intereses

personales deberán abstenerse de votar y siempre tendrán por norte la mejor defensa de los intereses comunes.

**ARTICULO 14:** Cualquier interés pecuniario o de otro tipo que pueda tener algún representante en cualquier empresa que provea materiales o servicios al condominio, deberá ser revelado oportunamente, por escrito, a fin de que el Consejo de Copropietarios decida lo conducente.

**ARTICULO 15:** Cualquiera de los Consejeros podrá renunciar ante el Consejo o ser destituido por éste. Si renuncia, deberá presentarla por escrito, en el entendido de que se considerará como una renuncia el hecho de no asistir a tres (3) reuniones consecutivas sin haber presentado justificación que haya sido aceptada. Si fuere destituido, el Consejo le concederá una oportunidad para exponer las razones de hecho y de derecho a su favor. Si la destitución es ratificada podrá apelar ante un Comité Especial designado al efecto por el propio Consejo y su decisión será definitiva. Será causal de destitución inmediata, sin necesidad de seguirse el procedimiento señalado, la circunstancia de encontrarse atrasado en más de 45 días en el pago de una cuota o contribución de condominio.

### **CAPITULO III**

#### **LA JUNTA DE CONDOMINIO O DE REPRESENTANTES DE MONTECLARO LAGUNA**

**ARTICULO 16:** El Consejo de Copropietarios de MONTECLARO LAGUNA, inmediatamente después de su elección, designará de su seno a tres (3) de sus integrantes uno de los cuales necesariamente habrá de ser el Presidente del Consejo de Copropietarios, nombrará tres (3) suplentes para los miembros principales de la Junta de Representantes o de Condominio, quienes cubrirán las faltas temporales o absolutas de aquellos. La Junta de Representantes, durará dos (2) años en el ejercicio de sus funciones, sus miembros podrán ser reelegidos y deberán permanecer en sus cargos hasta que sus sustitutos hayan tomado posesión de estos. El Consejo de Copropietarios podrá revocar en cualquier momento los nombramientos efectuados. La pérdida del carácter del miembro del Consejo también acarrea la pérdida del carácter de miembro de la Junta de Representantes o de Condominio.

**ARTICULO 17:** Cualquiera de los miembros de la Junta de Condominio podrá renunciar a su cargo cuyo caso el Consejo elegirá al miembro que habrá de suplirlo por lo que resta del período.

**ARTICULO 18:** Los miembros de la Junta de Representantes no recibirán remuneración alguna por el ejercicio de sus cargos. De tener interés en alguna decisión deberá manifestarlo al resto de los miembros, bajo pena de nulidad. No obstante, la Junta de Representantes, previas las consideraciones del caso, puede aprobar la negociación o contrato.

**ARTICULO 19:** La Junta de Representantes se reunirá a la hora que previamente se convenga, en el sitio señalado. El Presidente podrá convocar a reuniones especiales, si así fuese necesario, siempre que notifique a cada uno de los miembros. Igual derecho tendrían los otros dos (2) de sus miembros de la Junta de Representantes. Para la validez de sus reuniones será necesaria la presencia dos (2) de sus miembros. Las decisiones se tomarán por la mayoría presente. No será necesaria la convocatoria cuando estén presentes todos los miembros de la Junta de Representantes.

**ARTICULO 20:** La Junta de Condominio o de Representantes de MONTECLARO LAGUNA, ejecuta o hace ejecutar las decisiones y acuerdos del Consejo de Copropietarios, así como de sus propias decisiones de acuerdo. Entre sus atribuciones están las siguientes:

1. Aplicar y cuidar de la debida aplicación de los instrumentos de condominio.
2. Hacer al Consejo de Copropietarios las recomendaciones que considere prudente y convenientes sobre estos instrumentos y sobre sus posibles enmiendas y reformas.
3. Ejecutar y cuidar a través del Gerente de Administración de la debida ejecución de todas aquellas reglas, normas programas, presupuesto y sistemas gerenciales aprobado por el Consejo de Copropietarios relativos al uso de las cosas comunes y al mejoramiento, uso y mantenimiento tanto de estas como de las unidades vendibles.
4. Llevar los libros que sean necesarios y que dispongan las leyes, los documentos de condominio, este reglamento o los demás instrumentos de condominio.
5. Hacer que se cumplan y ejecuten las sanciones que hayan sido acordadas por el Consejo de Copropietarios, entre otras por el indebido uso de las cosas comunes o de las unidades individuales.
6. Exigir a los copropietarios el pago oportuno de las cuotas de condominio o de otras contribuciones y aplicar los procedimientos de cobro, cuidando de efectividad y actualización.
7. Llevar un registro actualizado de los copropietarios con indicación de su vivienda, porcentaje de condominio, si esta ocupado por este o por otra persona, si esta solvente o no con las contribuciones y cuotas del condominio,

- su dirección exacta para notificarlo y cualesquiera otras informaciones que interese hacer constar.
8. Resolver sobre colocación de los fondos. Disponer sobre la apertura, movilización y cierre de cuentas bancarias. El Consejo de Copropietarios podrá mantener los mecanismos de control y vigilancia que estime pertinentes en esta materia.
  9. Contratar u ordenar la contratación de firmas reconocida trayectoria con experiencia y especialización, para que realicen las actividades de mantenimiento, cuidado, conservación, reparación y otras que requieran los bienes comunes.
  10. Llevar el control de los acuerdos y decisiones tomados.
  11. Coordinar y hacer que se practiquen auditorías en los libros y balances del condominio y en los estados financieros por corredores Públicos independientes, que no podrán ser copropietarios ni residentes de MONTECLARO LAGUNA. El costo de estas auditorías e informes se considera como gasto común.
  12. Llevar un registro de las compañías y personas que prestan servicios al condominio, vigilar porque se mantengan vigentes.
  13. Resolver sobre las medidas urgentes a tomar en caso de emergencia.
  14. Realizar inspecciones y tareas acordadas por el Consejo de Copropietarios, hacer las sugerencias y presentar los informes del caso relacionados con las distintas materias a cargo del Consejo de Copropietarios, a fin de que este tome las decisiones pertinentes, debidamente asesorado.
  15. Ejercer o hacer que se ejecuten por la persona que al efecto designen, las facultades previstas en el Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.
  16. Nombrar Comités especiales formados exclusivamente por copropietarios para que velen por la buena marcha administrativa. Nombrar otros comités y sub- comités.
  17. Ejecutar y realizar todas aquellas facultades y otras atribuciones que le hayan sido delegadas por el Consejo de Copropietarios o que le haya sido expresadamente asignada en los instrumentos de condominio.

#### **CAPITULO IV**

#### **EL O LOS GERENTES ADMINISTRADORES**

**ARTICULO 21:** La Junta de Condominio contratará uno o más Gerentes Administradores, que pueden ser personas naturales o jurídicas, por período de un año, renovable automáticamente, según lo establezca el respectivo contrato. Es una tarea a tiempo completo y su remuneración será fijada y acordada en ese instrumento.

**ARTICULO 22:** El Gerente Administrador tendrá las atribuciones y obligaciones que se establezcan en su respectivo contrato y en el manual de procedimientos, en donde además órganos de administración, los requisitos necesarios para su contratación, las directrices y guías que debe seguir en su diaria actividad y las demás normas necesarias para el mejor desempeño de su función. Entre otras atribuciones, el Gerente o Administración deberá asistir a las reuniones de los órganos de administración a que sea convocado, presentar los reportes e informaciones que le sean requeridos, elaborar los respectivos proyectos de presupuestos, recabar las cuotas y contribuciones de condominio, hacer sugerencias y recomendaciones, y en general cumplir y hacer cumplir con toda diligencia aquellas tareas y actividades que hayan sido delegadas en el o por los órganos de Administración, o por los instrumentos del condominio, siguiendo para ello fielmente las instrucciones recibidas.

**ARTICULO 23:** El Administrador o Gerente no podrá aceptar remuneraciones de vendedores, contratista u otros que provea materiales o servicios al condominio deberá ser relevado oportunamente a la Junta de Condominio, a fin de que está decidida lo conducente.

## **CAPITULO V**

### **COMITES**

**ARTICULO 24:** Los Comités y Subcomités a que se refiere el Artículo 8 deben ser auspiciados y promovidos para ser de ellos eficaces órganos de participación de los copropietarios, facilitar la vida en comunidad y lograr el mejor y más adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. Los copropietarios están en el derecho y en el deber de formar parte de los distintos comités y subcomités.

**ARTICULO 25:** Los Comités y Subcomités estarán integrados por los copropietarios y tendrán aquellas funciones que se les sean atribuidas por la Junta de Representante, Junta de Condominio y Consejo de Copropietarios. Deberán crearse comités y subcomités permanentes que atiendan, entre otras, las siguientes materias.

1. Presupuesto, planes y objetivos del Condominio. Su elaboración, estados financieros y auditorías.
2. Información de actividades de los órganos de administración, periódico, circulares, instructivos, programas sociales, culturales, recreativos, deportivos y de servicio.
3. Sistemas administrativos, personal del condominio, contratistas, proveedores, archivos, papeles, documentos, libros, recaudos y operaciones del condominio.

4. Cuotas y contribuciones, su exigibilidad, situación de las cobranzas, sanciones y litigios.
5. Riesgos, seguros, vigencias, planes de coberturas y actualización, instalaciones, para que operen siempre con eficacia, inspección y vigilancia, apartados para cubrir reparaciones mayores, contratación de firmas especializadas y realización oportuna de los trabajos.
6. Cumplimiento de los instrumentos del Condominio, de los reglamentos, manuales de procedimiento, instructivos y demás normas dictadas.
7. Uso y destino de las unidades vendibles para evitar sancionar los abusos o usos indebidos, con el propósito de crear y conservar un ambiente de calidad en todo el inmueble, proteger las inversiones y aumentar el valor de las unidades.

**ARTICULO 26:** También se crearán Comités y Subcomités especiales para atender determinados asuntos, tal es el caso del Comité Electoral y de Apelación.

**ARTICULO 27:** Los Comités y Subcomités deberán hacer sugerencias y recomendaciones y dar su opinión a los órganos de condominio en los asuntos a ellos confiados y rendir cuenta a sus actividades.

## **CAPITULO VI**

### **DEL CONSERJE**

**ARTICULO 28:** El Conserje es un empleado al servicio del condominio y será contratado por el Administrador.

**ARTICULO 29:** El Conserje no podrá en ningún caso realizar trabajos particulares en las viviendas o ejercer tráfico de influencia con vendedores, propietarios.

**ARTICULO 30:** El Conserje tendrá los deberes y atribuciones que le señale la administración del condominio, y al igual que este, está obligado a cumplir y hacer cumplir todos los instrumentos del condominio. El conserje suministrara la información que le sea solicitada por el administrador y las demás autoridades del condominio.

**ARTICULO 31:** El Conserje está obligado a notificar a las autoridades del condominio de cualquier novedad de la que tenga o llegue a tener conocimiento, a fin de que sean tomadas las medidas necesarias.

## **CAPITULO VII**

### **ELECCIONES**

**ARTICULO 32:** La elección de Consejo de Copropietarios se llevará a cabo mediante el voto directo y secreto de todos los copropietarios de esta, solventes, quienes lo emitirán de acuerdo a lo pautado en este reglamento y conforme a las previsiones que en cada caso determine el Comité Electoral.

**ARTICULO 33:** Podrán ser candidatos y electores todos los copropietarios, siempre que se encuentren solventes con el condominio y no hayan sido suspendidos del ejercicio de sus derechos por faltas cometidas.

**ARTICULO 34:** Los copropietarios agrupados en números no menor al veinte por ciento (20%) del total de las unidades vendibles podrán, por intermedio de un representante designado por ellos, presentar planchas de candidatos ante cualquiera de los miembros de la Junta de Condominio, en vigencia, a quien estamparán una nota con la indicación, de la hora y fecha de recibo y entregará al representante designado por los postulantes una constancia de ello.

**ARTICULO 35:** Cada plancha de candidatos designará un representante y su suplente, para integrar el Comité Electoral y ejerce la representación de la misma en dicho organismo. El representante estará obligado a concurrir a las reuniones asignadas por el Comité Electoral; será responsable de las actuaciones de sus patrocinados y recibirá en nombre de la plancha representada todas las resoluciones aprobadas o dictadas por el Comité Electoral. El Suplente asistirá a las reuniones del Comité Electoral cuando se produzca la falta temporal o absoluta del representante principal de la plancha.

**ARTICULO 36:** Cada plancha de candidatos al Consejo de Copropietarios para ser inscrita deberá indicar en su encabezamiento el período electoral de que se trata, el nombre y apellido de los candidatos principales y de los suplentes, la unidad de su propiedad, la constancia de aceptación de todos y cada uno de ellos a la postulación y de su solvencia en el pago de sus cuotas y contribuciones del condominio. Deberá indicarle además con toda claridad el nombre, apellido o denominación comercial de los postulados, su firma y la indicación de la unidad de su propiedad.

Si se utilizaren varias hojas de papel para la firma de los postulantes, deberá indicarse en el encabezamiento de cada uno de los datos pertinentes, para evitar confusiones o incertidumbres.

Los nombres, unidades y demás datos aquí expresados deberán aparecer escritos con toda claridad en letra imprenta o a máquina.

**ARTICULO 37:** Las elecciones serán regidas por un Comité Electoral que estará integrado por un miembro del Consejo de Copropietarios en vigencia y por el representante principal de cada una de las planchas postuladas. Si el número de planchas presentadas fuere impar, los representantes de las planchas designarán, por mayoría de votos, un miembro adicional y su suplente; quienes deberán ser propietarios y estar solventes con el condominio y además no podrán estar suspendidos en el ejercicio de sus derechos.

**ARTICULO 38:** En el Comité Electoral será la máxima y única autoridad dentro del proceso electoral y para el mejor cumplimiento de sus cometidos dispondrá de la más amplia colaboración de las autoridades del condominio, del apoyo de los medios de comunicación de estos, de seguridad, vigilancia, servicios y recursos económicos, mientras dure el proceso. Los miembros del Consejo de Copropietarios y demás órganos del condominio se abstendrán totalmente de cualquier actividad electoral o propagandística dado su carácter. Aquellos miembros de representantes que hayan sido postulados en una plancha ni que haya cesado en el ejercicio de sus cargos por cualquier causa.

**ARTICULO 39:** Las planchas de candidatos deberán ser presentadas personalmente por sus representantes del día 16 al 30 de Septiembre del año que corresponda y serán recibidas por un miembro del Consejo de Copropietarios o por las personas que estos designen. La entrega de las planchas se efectuará entre las 7:00 a.m. y 9:00 p.m., todos los días, menos los domingos y feriados. Las postulaciones extemporáneas o las que no se ajusten a las presentes disposiciones, se consideran como no efectuadas.

**ARTICULO 40:** Cumplido el plazo de presentación de planchas previsto en el artículo 39, la Junta de Condominio o la persona que ésta haya designado al efecto, participará a los representantes de las planchas cualquier irregularidad que afecte a dicha presentación. Esta participación se efectuará dentro de las 24 horas hábiles siguientes al vencimiento de dicho plazo, teniendo los interesados que corregir las anomalías existentes en las siguientes 24 horas hábiles a su notificación. Igualmente, la Junta de Condominio o las personas por ellos designada, consignará en el Comité Electoral las listas de candidatos integrantes de las planchas aspirantes a participar en el proceso electoral para la elección del Consejo de Copropietarios, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 43 del presente Reglamento.

**ARTICULO 41:** Vencido el término para la presentación de planchas en caso de que solo sea inscrita una, no será necesario cumplir con los requisitos de la votación y por consiguiente el Consejo de Copropietarios en urgencia proclamará electa la única plancha inscrita.

**ARTICULO 42:** En caso de que no se presente ninguna plancha de candidatos para la elección del Consejo de Copropietarios, la que esté en función quedará electa automáticamente por un nuevo período, y llenará las vacantes que se hayan producido en el seno de esta.

**ARTICULO 43:** Vencido el término para la presentación de planchas, dentro de los tres días hábiles siguientes se constituirá el Comité Electoral y se levantará un Acta en el cual conste su instalación y la apertura del proceso electoral. El Comité Electoral designará de su seno un secretario y podrá nombrar en el mismo acto o en lo sucesivo, las comisiones de miembros que considere necesarias para el mejor cumplimiento de su misión. Las funciones del Comité Electoral durarán hasta que sea proclamado el nuevo Consejo de Copropietarios. Las decisiones del Comité Electoral se tomarán por mayoría de votos y obligarán, aún a los representantes que no hubiesen asistido a la reunión.

**ARTICULO 44:** El Comité Electoral dispondrá lo concerniente al proceso electoral de acuerdo con lo señalado en el presente reglamento y en especial:

1. Establecerá las normas relativas al proceso electoral, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para las planchas inscritas.
2. Dispondrá lo pertinente para que los representantes de las planchas pueden hacer uso del sistema de ficheros de direcciones de los copropietarios, regulará la forma y manera que en los representantes de las planchas entregarán al Consejo de Copropietarios los sobres que quieren remitir y fijará los gastos que se ocasionen.
3. Reglamentará todo lo relativo a la realización de fiestas o agasajos electorales dentro del Conjunto.
4. Solicitará del Consejo de Copropietarios en ejercicio, cuando lo considere conveniente, los recursos necesarios e imprescindibles para llevar a buen término el proceso electoral.
5. Propenderá a mantener el respeto por el proceso electoral y la imparcialidad por parte de los funcionarios u órganos del condominio, en el desempeño tanto de sus actividades diarias como en la de prestación de los servicios.
6. Prohibirá la realización de propaganda electoral por medio de periódicos, radio, televisión o por cualquier otro medio publicitario que exceda los límites del Conjunto y determinará la fecha y hora para el cese de la propaganda electoral permitida.

7. Formulará por escrito las advertencias del caso al Consejo de Copropietarios y a la Junta de Condominio cuando considere que las actuaciones de éste o de funcionarios u otros órganos de la administración, incida en el desarrollo del proceso electoral o en la pureza de este.
8. Impondrá sanciones a las planchas que violaren las normas establecidas en el presente reglamento y a las que dictare el Comité Electoral, las cuales según su gravedad serán:
  - a. Amonestación verbal al representante de la plancha que se hará constar en el Acta respectiva del Comité Electoral.
  - b. Amonestación escrita que se hará del conocimiento de los copropietarios, de la manera que considere el Comité Electoral.
  - c. En caso de reincidencia en las faltas antes indicadas y de reiterados desacatos a las normas emanadas del Comité Electoral, de la violación de las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 6 del presente artículo, el Comité Electoral podrá eliminar del proceso electoral a la plancha o planchas que hubieren incurrido en las citadas violaciones; únicamente y en caso en que el Comité Electoral acordare la eliminación de una plancha del proceso electoral, la plancha sancionada podrá apelar a través de sus representantes, por escrito, de la citada sanción por ante la Junta de Condominio en ejercicio y en plazo de 24 horas continuas contadas a partir de la notificación escrita emanada del Comité Electoral. La Junta de Condominio en ejercicio, deberá decidir, confirmado, modificado o revocando la decisión del Comité Electoral dentro del Condominio un plazo de 24 horas continuas contadas a partir del recibo de la citada apelación. Si la decisión es confirmada, podrá apelarse ante el Consejo de Copropietarios, quien deberá decidir en igual plazo.

Si la decisión del Consejo es tomada por unanimidad de todos sus integrantes no habrá apelación; en los demás; casos se podrán apelar ante el Juez de Distrito.

**ARTICULO 45:** Sin perjuicios de las sanciones que imponga el Comité Electoral, este deberá denunciar por ante las autoridades del Condominio aquellas faltas que por gravedad requieren ser conocida y sustanciadas por estos.

**ARTICULO 46:** El Comité electoral inmediatamente después de constituido ordenará la impresión de las tarjetas de votación de todo el material necesario. En cada una de las tarjetas de votación se indicará en un texto único el número de cada una de las planchas presentadas, el nombre y apellido de sus integrantes principales y de sus respectivos suplentes y el nombre y apellido del representante. Simultáneamente se abrirán los libros de votación en lo que se dejará constancia mediante la firma de cada propietario o de su apoderado debidamente constituido, de haber ejercido el derecho al voto. En este último caso el interesado deberá consignar el poder ante el Comité

Electoral por lo menos con cinco (5) días de anticipación a la fecha prevista para el acto de votación.

**ARTICULO 47:** La votación se llevará a cabo dentro de la primera quincena del mes de Noviembre del año que corresponda, el día que determine el Comité Electoral, en cuya oportunidad el voto deberá ser depositado personalmente por el copropietario o por su apoderado debidamente constituido, en la urna de votación, de acuerdo con el horario que fije dicho Comité, el cual deberá ser debidamente informado a la comunidad, con suficiente antelación. Si vencido el tiempo hábil para la votación, hubiere copropietarios dentro del recinto destinado a tal fin, se esperará a que termine de votar el último de los presentes.

**ARTICULO 48:** En la oportunidad en se vaya a ejercer el derecho al voto la tarjeta de votación será entregada a cada uno de los electores con un sobre, el cual no tendrá ninguna marca o señal. Por cada unidad vendible se entregará a los copropietarios un sobre y una boleta de votación. Se advertirá expresamente a los votantes acerca de la manera de consignar el voto. La tarjeta de votación será entregada previa identificación del copropietario y concordancia con el inmueble de su propiedad a satisfacción del Comité Electoral.

**ARTICULO 49:** El elector indicará en la tarjeta de votación bien la plancha de su preferencia por su número o bien seleccionará de entre las planchas de su preferencia por su número o bien seleccionará de entre las planchas presentadas a ocho (8) consejeros principales de su preferencia y de igual manera a los tres (3) suplentes cuyos nombres y apellidos escribirá en la tarjeta de votación con toda claridad verificando lo anterior, el elector introducirá la tarjeta de votación dentro del sobre de votación y lo depositará en la urna destinada al efecto.

Se considerará como voto nulo:

- a. El sobre que contenga más de una tarjeta de votación.
- b. Tarjetas o sobres distintos a los utilizados para el proceso electoral en curso.
- c. Indicación de varios números de planchas.
- d. Indicación de números de planchas y a la vez nombres y apellidos de candidatos.
- e. Indicación irregular de los nombres y apellidos de los candidatos.
- f. Cualquier otro que con carácter previo y con la debida publicidad determine el Comité Electoral.

**ARTICULO 50:** El escrutinio se efectuará inmediatamente después que concluya la votación, en acto público presidido por el Comité Electoral. El escrutinio se verificará así:

- a. El Comité Electoral procederá a abrir las urnas verificando el número de votos depositados.
- b. El Presidente del Comité Electoral designará de entre los copropietarios asistentes al acto, los escrutadores que juzgue necesario, quienes procederán en seguida a realizar el escrutinio propiamente dicho, bajo la supervisión y control del Comité Electoral.
- c. El voto por plancha o por selección nominal de alguno de los integrantes de ellas, según se expresó en el Artículo 49, se contará como un voto a favor de cada uno de los candidatos a representantes principales y suplentes que figuren en la plancha o como un voto a favor de cada uno de los candidatos nominales seleccionados, según sea el caso. Se proclamará electos los ochos (8), candidatos principales y los tres (3), suplentes que obtengan el mayor número de votos.
- d. Los votos emitidos para representantes principales y representantes suplentes serán escrutados por separado y su resultado determinará los candidatos electos en cada una de dichas categorías.
- e. Para los cálculos de votación no se tomarán en cuenta los votos nulos, los cuales se contabilizarán por separado.

**ARTICULO 51:** El Presidente del Comité Electoral conocidos los resultados del escrutinio, proclamará electos a los ocho (8) candidatos principales que hayan obtenidos el mayor número de votos con sus respectivos suplentes, según se ha previsto en el Artículo 50 y dejará constancia de ello, en el texto final. Adicionalmente se dará la suficiente publicidad para que los copropietarios conozcan quienes quedaron elegidos como consejeros principales y suplentes para integrar el Consejo de Copropietarios.

**ARTICULO 52:** Las actuaciones del Comité Electoral, la documentación producida y el material utilizado, una vez finalizado el proceso electoral y declarado electo el Consejo de Copropietarios, constituirán el expediente del proceso, que habrá de ser consignado al Consejo de Copropietario en ejercicio para su archivo y demás fines.

## **CAPITULO VIII**

### **AÑO FISCAL, CUOTAS Y CONTRIBUCIONES, FONDO DE RESERVA**

**ARTICULO 53:** El ejercicio fiscal comienza el 1º de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

**ARTICULO 54:** El Consejo de Copropietarios determinará al comienzo de cada año fiscal, los planes, programas y presupuestos respectivos y las cuotas y contribuciones ordinarias y regulares que deben pagar los copropietarios por cada unidad vendible que les pertenezca.

**ARTICULO 55:** El Consejo de Copropietarios, mediante decisión unánime de sus integrantes, pero actuando coordinadamente entre ellos, también podrá establecer cuotas o contribuciones extraordinarias, adicionales a las ordinarias y al igual que éstas deberán ser pagadas por los copropietarios por cada unidad vendible que les pertenezca.

**ARTICULO 56:** Habrá un Fondo de Reserva, tal como se prevé en el Capítulo IX del Documento de Condominio. Para disponer del mismo se requerirá unanimidad de los miembros del Consejo de Copropietarios.

El monto del Fondo de Reserva no excederá del treinta por ciento (30%) del monto del presupuesto de ingreso anual, y los aportes para la formación de los respectivos fondos de reserva deberán ser efectuados por los copropietarios por cada unidad vendible que les pertenezca en adición a las cuotas antes establecidas.

**ARTICULO 57:** Hecha la determinación de las cuotas ordinarias y regulares que deben pagar los copropietarios por cada unidad vendible que les pertenezca, según se expresó anteriormente, el Consejo de Copropietarios a través de la Junta de Condominio instruirá al administrador o gerente para que éste proceda a emitir los recibos o liquidaciones correspondientes.

**ARTICULO 58:** Los recibos o liquidaciones serán emitidos mensualmente, salvo que el Consejo de Copropietarios resolviera lo contrario. El pago para ser válido deberá ser único, íntegro, indivisible y por la totalidad, esto es, por el importe global que resulte de sumar todos los conceptos o rubros en él expresados.

Tampoco tendrá ninguna eficacia la oferta real y consiguiente depósito que se haga por cantidades parciales o aisladas, distintas al monto global antes mencionado.

**ARTICULO 59:** Los fondos que se obtengan por el pago de los recibos de condominio, según antes se expresó, serán percibidos por el administrador o gerente, o por las personas debidamente autorizadas por éste. El administrador o gerente deberá depositar, con la seguridad del caso en las cuentas o cuenta que corresponda, con toda claridad, orden y exactitud, los fondos cobrados o recibidos, sin dilatación. El manual de procedimientos deberá regular los detalles y cualesquiera otras normas que fueren convenientes o se estime prudente incorporar. Se considerará falta grave

no proceder con arreglo a estos manuales o instructivos en vigencia, o el hecho de que no aparezcan comprobantes o recaudos o cualesquiera otros elementos que dificulten o impidan o se aprecien como la mala fe, para una recta marcha de la gestión de cobranza y administración.

**ARTICULO 60:** Salvo que el Consejo de Copropietarios resuelva lo contrario, por unanimidad, los comprobantes y recaudos, así como las cuentas respectivas, se archivarán y llevarán por separado.

**ARTICULO 61:** Los recibos o liquidaciones de condominio que no hayan sido pagados a la fecha de su respectivo vencimiento, devengarán pago, a la tasa del uno (1%) mensual, salvo que la ley estableciera una tasa mayor. Las cuotas, recibos o liquidaciones de condominio pasadas por el administrador o gerente a los copropietarios para su cobro y posterior pago, tienen fuerza ejecutiva según la Ley de Propiedad Horizontal y pueden acarrear embargo. Ningún copropietario podrá aducir la falta de uso de las cosas comunes o el abandono de estas como razón para no cumplir con su obligación de pago de las contribuciones, cuotas o recibos de condominio, tampoco podrá aducir su desacuerdo con las resoluciones tomadas por los órganos de administración.

El atraso en el pago, o solvencia, además de acarrear los procedimientos legales previstos en el ordenamiento jurídico, pueden también acarrear la suspensión del copropietario moroso o insolvente, en el uso de las cosas comunes y del derecho al voto. El Consejero de Copropietarios podrá además acordar la publicación de las listas de aquellos copropietarios morosos o insolventes.

**ARTICULO 62:** Los copropietarios que se encuentren solventes en el pago de los recibos o liquidaciones de condominio podrán exigir al administrador o gerente la expedición de una constancia o certificado, que dará fe de la solvencia de éste copropietario en sus obligaciones económicas para con el condominio.

## **CAPITULO IX**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL USO DE LAS COSAS SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN INDIVIDUAL O UNIDADES VENDIBLES**

**ARTICULO 63:** La propiedad de cada unidad comprende el uso y disfrute de la misma dentro de las limitaciones establecidas en el Documento de Condominio, en el presente Reglamento, en los instrumentos legales del condominio, la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás disposiciones legales vigentes, aparte de las que puedan establecerse en el propio documento de enajenación.

**ARTICULO 64:** Las unidades vendibles de MONTECLARO LAGUNA no podrán ser destinadas sino a vivienda y no podrán establecerse en ellas oficinas, comercios, fábricas, industrias, laboratorios, pensiones, guarderías, ni otra forma de explotación o uso que no sea el residencial, dado a su destino específico.

Tampoco podrán destinarse las viviendas a consultorios o clínicas de enfermedades infecto-contagiosa, colegios y academias, a industrias perjudiciales a la higiene o al bienestar de los ocupantes de MONTECLARO LAGUNA, a depósitos de materiales perjudiciales, o que entrañen peligro para la seguridad del inmueble, o destinarlo a fines ilegales o inmorales y, en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad y la normal convivencia, uso y disfrute del Conjunto Residencial por sus propietarios, residentes y ocupantes.

**ARTICULO 65:** No podrán realizarse en la vivienda actos que perturben la tranquilidad de los demás residentes y ocupantes del Conjunto y la comodidad y seguridad del inmueble en su integridad. Los propietarios no podrán instalar motores o máquinas de todo tipo, que no sean las usuales y corrientes para los servicios del hogar, ni mantener en la vivienda materias que produzcan olores desagradables.

**ARTICULO 66:** El uso de los instrumentos musicales, de aparatos de radio, televisión, tocadiscos, equipos de sonidos y similares deben tener un volumen que no perjudique la tranquilidad de los ocupantes y residentes de MONTECLARO LAGUNA y muy especialmente a partir de las 10:00 p.m. En lo referente a los instrumentos musicales estos deben ser operados siempre sujetos al volumen y hora previstos en el párrafo anterior. En todo caso deberán seguirse y cumplirse las instrucciones que hayan dictado sobre el particular las autoridades competentes del condominio. Queda prohibido producir ruido, música o sonido que, por su naturaleza e inoportunidad, perturben o pudieren perturbar la salud, el reposo o la tranquilidad de los propietarios, residentes u ocupantes del Conjunto. Esta prohibición se aplica de modo especial a las reuniones y fiestas que puedan realizarse en las viviendas. La música que se oiga, en el hogar, de manera habitual, deberá hacerle de modo que no moleste a los vecinos y queda limitada al interior de la vivienda.

Tomando en consideración la acústica del Conjunto, se recomienda evitar que en las horas de descanso aquellas actividades que puedan producir ruidos excesivos.

**ARTICULO 67:** Todo propietario de MONTECLARO LAGUNA se compromete a llevar un género de vida acorde con el carácter netamente residencial de MONTECLARO LAGUNA. En consecuencia, los propietarios, ocupantes y residentes, deberán comportarse debidamente, cuidando muy particularmente los animales y

niños a su cargo y custodia para que no ocasionen molestias, perturbaciones o daños a terceras personas o a sus bienes, o a los bienes comunes.

**ARTICULO 68:** En ningún momento los propietarios podrán depositar arena o cemento y otros materiales de construcción, así como maquinarias en calles o estacionamientos comunes. Si por alguna circunstancia requiere hacer uso de su propio estacionamiento, ello deberá ser temporal y solo mientras dure la obra sin que en ningún momento se constituya el puesto de estacionamiento en depósito permanente de maquinarias o materiales.

**ARTICULO 69:** No podrán mantenerse en las viviendas animales que perturben la tranquilidad de los demás residentes u ofrezcan peligro. Los propietarios y residentes deben sacar a sus perros con cadena y no permitir que estos hagan sus necesidades en las aceras, cominerías, sitios de estar o similares, sino en aquellas áreas que la lógica y buen sentido indican, pero sin causar daño. Las autoridades del condominio dictarán las normas e instrucciones pertinentes de obligatorio cumplimiento por los propietarios y residentes, así como las penas y sanciones para los infractores.

**ARTICULO 70:** Queda absolutamente prohibido a los compradores, propietarios o residentes, dividir sus correspondientes viviendas en varias, o abrir nuevas puertas de entrada o acceso, o realizar excavaciones. En cuanto a los techos de los estacionamientos se advierte expresadamente que han sido calculados estructuralmente para cubierta de los mismos, por lo que bajo ninguna circunstancia podrá dársele otro uso, ni mucho menos construir o edificar sobre ellos.

**ARTICULO 71:** El propietario de cada unidad no podrá ceder parte de esta a ninguna persona, así fuere esta propietaria de otra unidad en el Conjunto Residencial.

**ARTICULO 72:** Todo propietario de vivienda está obligado a mantener su vivienda y áreas exteriores en buenas condiciones de pintura y aseo, respetando las tonalidades del Conjunto. No se permitirá el cambio de materiales y/o de colores de las fachadas de cada vivienda. En cuanto a los terrenos de propiedad particular, regirán las disposiciones previstas en el Capítulo XXII del presente documento.

**ARTICULO 73:** Está prohibido a los propietarios modificar los elementos de su vivienda que sean visibles desde la vía pública o desde el exterior. Quien pretenda efectuar alguna modificación o alteración en las fachadas, o emprender en general, cualquier obra o construcción, deberá seguir previamente y antes de iniciar los

trabajos u obra, el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII del presente Reglamento.

**ARTICULO 74:** En caso de que la obra que se vaya a realizar fuese aprobada por el Consejo de Copropietarios, en la forma y condiciones dichas, los interesados deberán obtener además la aprobación de los Organismos Competentes Nacionales, Estadales o Municipales, según lo que corresponda en todos aquellos casos en que sea legalmente procedente. En todo caso la responsabilidad y riesgos de la obra son de la exclusiva cuenta del propietario interesado.

**ARTICULO 75:** En ningún caso podrán construirse unidades de viviendas adicionales.

**ARTICULO 76:** No se permitirán en la fachada principal la instalación de aparatos de aire acondicionado exteriores, así como tampoco ductos de aire acondicionado, basura, instalaciones de gas, electricidad, comunicaciones, y similares visibles desde el exterior.

No se permiten tampoco el uso de iluminación fluorescente en ambientes visibles desde el exterior. No se deberán utilizar vidrios o cristales reflectivos en fachadas orientadas hacia otras viviendas.

Se recomienda la utilización de vidrios y cristales de alta calidad para evitar la distorsión de las visuales.

**ARTICULO 77:** Queda prohibido tender, colgar y/o secar ropa en aquellas partes de la vivienda que sean visibles desde el exterior; no se permitirán tendederos exteriores de ningún tipo.

**ARTICULO 78:** Los propietarios o residentes que deseen instalar rejas exteriores en sus viviendas, deberán sujetarse al diseño para rejas exteriores que se acompaña con destino al Cuaderno de Comprobantes.

Solo se permitirá el uso de estas rejas según el diseño aprobado y que se anexa, para no alterar la armonía y sobriedad de las fachadas.

**ARTICULO 79:** Los propietarios que deseen cercar áreas para animales o delimitar sus propiedades deberán sujetarse al diseño de cercas exteriores que se acompaña al cuaderno de comprobantes. Este diseño deberá ser respetado por todo propietario y/o residente.

**ARTICULO 80:** Queda prohibida la construcción de muros de concreto o de cualquier otro material para cercar las propiedades. Otros muros deberán sujetarse a las prescripciones de los Capítulos XVII y XVIII del presente Reglamento.

**ARTICULO 81:** Los propietarios que deseen instalar en sus viviendas, toldos, pérgolas, gazebos, quioscos, parrilleras, jaulas para pájaros o animales u otras obras exteriores, deberán seguir el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII del presente Reglamento.

**ARTICULO 82:** Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas. Radios o similares, sea en el techo, paredes exteriores, jardines, ventanas o en cualquier otra forma visible desde el exterior, sean estas sencillas o no. MONTECLARO LAGUNA contará con una antena parabólica de televisión que será la única permitida y que podrá ser utilizada, dentro de los términos contractuales que rijan al efecto, por todos aquellos propietarios, residentes u ocupantes interesados en recibir el servicio.

**ARTICULO 83:** Queda prohibido a los propietarios, residentes u ocupantes fijar en las paredes exteriores y en la fachada y en cualquier sitio de su vivienda visible del exterior, rótulos, avisos comerciales, propagandas o anuncios similares. Solamente podrán colocar los propietarios el nombre o denominación que le hayan dado a su vivienda dentro de los lineamientos y en los términos y condiciones que no afecten la sobriedad de su fachada.

## **CAPITULO X**

### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL USO DE LAS COSAS COMUNES**

**ARTICULO 84:** Ninguna persona sea cual fuere el derecho del cual sea titular, sobre una determinada unidad vendible en MONTECLARO LAGUNA, podrá pretender el ejercicio de ningún derecho que pueda afectar al beneficio común derivado del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, no serán aplicables a este Régimen la facultad de abandonar derechos determinados en el Artículo 762 del Código Civil para los comuneros ni en el término de duración de la comunidad señalado en el artículo 768 del mismo Código; ni podrá pretenderse ejercer el derecho de retracto acordado por el artículo 1546 del citado Código.

**ARTICULO 85:** Los propietarios, inquilinos o residentes de MONTECLARO LAGUNA, deberá velar porque sus hijos, personas y/o animales bajo su responsabilidad no causen daños a las áreas de propiedad y uso común. Cuando dicho daño se

compruebe, el responsable deberá pagar al condominio los gastos de reparación, sin perjuicios de las multas y otras sanciones que su infracción acarree.

**ARTICULO 86:** Están terminantemente prohibidas las tertulias, juegos, desórdenes, consumo de bebidas alcohólicas, escenas amorosas y ruidos molestos en las áreas de propiedad y uso común. A las personas que incurran en la violación de esta disposición se les dirigirá una carta de amonestación. Si hacen caso omiso a esta amonestación, se procederá a imponerle otras sanciones, lo que incluye la denuncia ante una autoridad competente.

**ARTICULO 87:** Las cosas de uso común solo podrán ser utilizadas para el fin ordinario al cual estén destinadas, dentro de las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal y del beneficio colectivo, y sin perjuicio del uso legítimo que de tales cosas puedan hacer las demás personas que a ello tengan derecho.

**ARTICULO 88:** No se permiten botar en las áreas comunes papeles, cajas, fósforos, cigarrillos, basura, trastos, ni desperdicios de cualquier naturaleza.

**ARTICULO 89:** Se prohíbe fijar afiches, vallas, carteles, avisos o similares en las áreas de la propiedad y uso común. Mi representada y/o las autoridades del condominio son las únicas autorizadas para establecer señalizaciones. Queda también a salvo el derecho de mi representada de colocar avisos o vallas publicitarias, en los términos consagrados en el Documento de Condominio.

**ARTICULO 90:** Existen bienes comunes de uso y acceso limitado o restringido, tales como los depósitos o cuartos de servicios comunes, a los cuales solo tendrán acceso las autoridades del condominio y las personas debidamente autorizadas por éstas.

**ARTICULO 91:** En determinadas circunstancias justificadas, según su criterio, las autoridades del condominio podrán autorizar que las cosas de uso común como calles u otros bienes similares puedan ser ocupados temporalmente para mudanzas, reparaciones, u otra clase de situaciones, pero siempre por el tiempo más breve posible, y sin impedir en lo que se pueda el derecho, al uso y disfrute de los demás propietarios.

**ARTICULO 92:** Las cosas comunes no podrán ser modificadas. Cualquier modificación requerirá el consentimiento unánime de todos y cada uno de los

integrantes del Consejo de Copropietarios, previo al procedimiento previsto en el Capítulo XVIII del presente Reglamento.

## **CAPITULO XI**

### **DE LOS DERECHOS Y DEBERES EN EL USO DE LAS LAGUNAS**

**ARTICULO 93:** El Consejo de Copropietarios dictara normas para el mejor uso y disfrute de las lagunas de MONTECLARO LAGUNA.

**ARTICULO 94:** En ningún caso podrán realizarse actividades tales como la natación o similares en las lagunas.

**ARTICULO 95:** En ningún caso se utilizarán en las lagunas vehículos a motor que contaminen el ambiente.

**ARTICULO 96:** En las lagunas solo podrán utilizarse vehículos de pedales, de velas, de remos o similares.

**ARTICULO 97:** Se reglamentará la pesca en las lagunas de acuerdos con los criterios de los especialistas para la renovación y mantenimiento de la fauna acuática, que las autoridades del condominio divulgaran oportunamente para su debido cumplimiento.

## **CAPITULO XII**

### **DEL AMBIENTE, BOSQUE, SUELO Y AGUA**

**ARTICULO 98:** Las autoridades del condominio, y si es necesario las autoridades competentes nacionales, estatales o municipales, cumplirán y harán cumplir en MONTECLARO LAGUNA las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente.

Muy particularmente queda prohibido realizar aquellas actividades susceptibles de degradar el ambiente, a cuyo efecto, se transcribe a continuación el artículo 20 de la citada Ley, el cual establece:

Se consideran actividades susceptibles de degradar el ambiente:

1. Las directas o indirectamente contaminen o deterioren el aire, el agua, los fondos marinos, el suelo o el subsuelo o incidan desfavorablemente sobre la fauna o la flora.
2. Las alteraciones nocivas de la topografía.

3. Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas.
4. La sedimentación en los cursos y depósitos de las aguas.
5. Los cambios nocivos del lecho de las aguas.
6. La introducción y utilización de productos o sustancias no biodegradables.
7. Las que producen ruidos molestos o nocivos.
8. Las que deterioran el paisaje.
9. Las que modifiquen el clima.
10. Las que produzcan radiaciones ionizantes.
11. Las que propenden a la acumulación de residuos, basuras, desechos y desperdicios.
12. Las que propenden a la eutroficación de lagos y lagunas.
13. Cualesquiera otras actividades capaces de alterar los ecosistemas naturales e incidir negativamente sobre la salud y bienestar del hombre.

**ARTICULO 99:** Mi representada ha hecho una planificación para la mejor ordenación de las tierras que conforman a MONTECLARO LAGUNA, según los mejores usos de los espacios de acuerdo con sus capacidades y condiciones específicas, por tanto, toda alteración o cambio deberá estar previamente autorizada por las autoridades del condominio, basada en la planificación existente. A tal efecto, todo propietario o residente, ocupante o visitante, deberá comportarse con el debido respeto al plan existente, tomando conciencia de los daños que puede ocasionar por un proceder irresponsable.

**ARTICULO 100:** En las áreas de terreno no desarrollables tales como las ondas protectoras de curso de agua, bosques, terrenos con corrientes naturales mayores del 40%, lagunas artificiales, no podrán realizarse intervenciones o actividades que puedan alterar el ecosistema. Esas áreas deberán mantenerse como áreas silvestres.

**ARTICULO 101:** No se puede realizar actividades de tala, poda, quema, o de limpieza de la generación de relevo, o de deforestación.

**ARTICULO 102:** Queda totalmente prohibida la caza de la fauna silvestre propia del lugar.

**ARTICULO 103:** Antes de realizar cualquier siembra, los propietarios deben tener conocimiento de cuáles son las especies que pueden ser sembradas dentro de MONTECLARO LAGUNA, las cuales aparecen incluidas dentro del listado que se anexa y que deberá ser respetado por todo a fin de evitar problemas de ambiente y de alteración del bosque tropical característico del lugar.

**CAPITULO XIII**  
**BASURA Y DESPERDICIOS**

**ARTICULO 104:** La basura y desperdicios deben ser recolectadas por cada residente, propietario u ocupante de vivienda, en bolsas plásticas, cerradas y dispuestas en la forma, términos y condiciones establecidos por el Administración o Gerente. Está terminantemente prohibido arrojar, a las calles o demás sitios comunes o exteriores de la vivienda, botellas, vidrios, piedras, arena, bloques o cualquier otro objeto que afee y dañe el ambiente o que pueda causar daños a terceros.

**ARTICULOS 105:** Las bolsas para depositar la basura, de acuerdo con las instrucciones del administrador, no deberán exceder de capacidad normal.

**ARTICULO 106:** Los propietarios, ocupantes o residentes, deberán contratar el servicio extra que sea requerido o necesario, en todos los casos en que la basura o desperdicios no puedan ser colocados en las bolsas, sino que por su tamaño o especiales características sea clasificado como anormal.

**ARTICULO 107:** Se prohíbe terminante dejar bolsas o cajas con basura y desperdicios o similares en las áreas de propiedad y uso común.

**ARTICULO 108:** Los propietarios, residentes u ocupantes, al manipular la basura y desperdicios han de tener especial cuidado de no derramar los desperdicios en el piso ni manchar o ensuciar las paredes o bienes comunes.

**CAPITULO XIV**  
**CASA CLUB Y OTRAS AREAS RECREACIONALES**

**ARTICULO 109:** La casa club y las otras áreas recreacionales tales como las canchas de ráquetbol son de uso exclusivo de los propietarios, residentes u ocupantes de MONTECLARO LAGUNA. El Consejo de Copropietarios determinará las reglas, normas e instrucciones de uso y disfrute de estas áreas y casa club que deberán ser respetados por todos los propietarios, ocupantes y residentes de MONTECLARO LAGUNA.

**ARTICULO 110:** Todo propietario, residente u ocupante de MONTECLARO LAGUNA que utilice la casa club y demás áreas recreacionales deberá entregarlas en el mismo estado de aseo y limpieza en que las recibieron.

**ARTICULO 111:** Las solicitudes para la utilización del salón de usos múltiples han de ser formulados por escrito al administrador quien es el único autorizado para cederlo dándole prioridad: a) A la solicitud que haya sido hecha con mayor antelación; b) Si las solicitudes fueron formuladas con igualdad de fecha se preferirá a aquel copropietario, ocupante o residente que no haya hecho uso todavía del salón; c) En igualdad de circunstancias y de condiciones, se procederá a un sorteo entre los interesados. De haber algún problema se someterá el asunto a la consideración de la Junta de Condominio.

**ARTICULO 112:** El propietario, ocupante o residente que haga uso del salón de usos múltiples, se hace único responsable por los daños y perjuicios que se ocasionen en el mismo o en las áreas adyacentes, durante el tiempo de la realización del evento.

## **CAPITULO XV**

### **DEL USOS DE LAS CALLES, ESTACIONAMIENTOS Y CAMINERIAS**

**ARTICULO 113:** El uso de las calles está restringido a la circulación de vehículos automotores cuyo peso no exceda de tres toneladas, salvo aquellos autorizados por el administrador para la ejecución de algún trabajo en el Conjunto; quedan exceptuados los camiones recolectores de basura y los utilizados por mi representada o por su cuenta, en razón de las obras de construcción que está realizando.

**ARTICULO 114:** En la vialidad de MONTECLARO LAGUNA no podrán realizarse lavado ni reparación de vehículos; cambios de aceites o similares, así como tampoco podrán estacionarse remolques, lanchas, motorhomes, o vehículos similares. En la calzada no deberán estacionarse vehículos en forma permanente.

**ARTICULO 115:** La velocidad máxima de circulación de vehículo dentro de MONTECLARO LAGUNA es de veinte (20) Kilómetros por hora, salvo señalamiento distinto establecido por las autoridades del condominio.

**ARTICULO 116:** Las motocicletas podrán usarse equipadas de silenciadores adecuados y no exceder del límite de velocidad establecido. Los vehículos automotores darán preferencia de paso a peatones.

**ARTICULO 117:** En los estacionamientos, de visitantes solo podrán estacionarse automóviles o camionetas, pero en ningún caso camiones, gandolas, tractores y vehículos similares o de tracción animal.

En los estacionamientos, de visitantes no podrán realizarse actividades propias de talleres mecánicos, cambio de aceite o similares.

**ARTICULO 118:** Tampoco podrán instalarse en los estacionamientos de visitante, en forma permanentes, remolques, lanchas o motorhomes.

Los estacionamientos de visitantes podrán ser utilizados temporalmente, pero en ningún caso ser utilizados como un estacionamiento adicional de alguna vivienda en particular.

**ARTICULO 119:** No podrán colocarse en los estacionamientos de visitantes ningún tipo de construcción o de demarcación. Tampoco podrán ser utilizados para realizar en ellos reuniones, juegos o actividades similares, aun cuando no estén ocupados de vehículos.

**ARTICULO 120:** Las cominerías son de uso restringido peatonal, por lo que queda prohibida la circulación de cualquier vehículo por ellas.

**ARTICULO 121:** Las cominerías deben mantenerse en sitios diseñados al efecto, en forma natural, no pavimentadas. Para establecer cominerías por otros sitios o lugares, deberá seguirse por los interesados el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII del presente Reglamento.

## **CAPITULO XVI**

### **ANTENA PARABOLICA, INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

**ARTICULO 122:** El mantenimiento, cuidado correspondiente a los propietarios, ocupantes o residentes que quieran recibir el servicio celebrar los contratos y pagar las tarifas y demás emolumentos que corresponda con la empresa correspondiente.

Mi representada no asume ninguna responsabilidad por estos conceptos.

**ARTICULO 123:** MONTECLARO LAGUNA contará con instalaciones de seguridad y de comunicación con las casetas de vigilancias, los propietarios, ocupantes o residentes, tomarán las precauciones necesarias para el manejo de estas instalaciones y de los intercomunicadores a fin de evitar cualquier tipo de daño. En especial cuidarán que los niños no jueguen con estos equipos y elementos.

**ARTICULO 124:** El uso de los intercomunicadores y equipos de vigilancia es exclusivamente para fines de control y seguridad por lo que está terminantemente prohibido utilizarlos para tertulia o cualquier tipo de actividades.

**ARTICULO 125:** Los propietarios, visitantes, ocupantes y residentes deberán prestar toda la colaboración del caso a fin de que las normas y operativos de seguridad y control, de acceso sean respetados y cumplidos por todos, a cabalidad, en orden a preservar y cuidar las personas y bienes.

## **CAPITULO XVII**

### **SEGURIDAD GEOTECNICA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**ARTICULO 126:** Todo propietario deberá cumplir con las disposiciones del presente Reglamento y con todas aquellas que lleguen a establecerse sea por las autoridades del Condominio o por las autoridades competentes nacionales, estatales o municipales, referentes a las condiciones de seguridad geotécnica y de protección ambiental.

**ARTICULO 127:** A los efectos de aplicación de este Reglamento se entenderá por seguridad geotécnica, la condición establecida de estabilidad geomecánica expresada en términos del factor de seguridad que necesariamente debe presentar una edificación, obra de retención de tierra u obra de tierra u obra de tierra propiamente dicha, para garantizar que el riesgo de falla funcional de cualquiera de ellas, no sobrepase un valor máximo tolerable establecido en cinco por ciento (5%).

**ARTICULO 128:** A los efectos de aplicación de este Reglamento se entenderá por protección ambiental, toda acción requerida para evitar que se viole alguna de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y en el articulado de la Ley de Protección del Ambiente.

**ARTICULO 129:** En todo el ámbito de MONTECLARO LAGUNA, se prohíbe realizar las siguientes actividades:

1. Realizar cortes de pie de laderas, sea cual fuere la altura de dicho corte, sin estar avalados por un estudio geotécnico realizado por un ingeniero geólogo consultor, y sin tomar las debidas previsiones de estabilización, basadas en las recomendaciones del citado consultor, para evitar que ocurra el deslizamiento de la ladera. En todo caso deberá seguirse al procedimiento previsto en el Capítulo XVIII de este Reglamento.
2. Volcar tierra de cualquier procedencia sobre la vegetación en laderas naturales que constituyen parte de una o varias parcelas, que estén clasificadas como zonas verdes en el plano del Conjunto.
3. Ejecutar camiserías en los taludes de las zonas verdes sin la autorización expresa, por escrito, de Dirección de Ingeniería Municipal y del Consultor Geotécnico, y además deberá seguirse el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII de este Reglamento.
4. Ejecutar rellenos en causes de vaguadas o de quebradas, obstruyendo la libre circulación de las lluvias, o creando represamiento de agua para crear lagunas artificiales.
5. Botar escombros procedentes de construcciones o de otra fuente, en las laderas naturales o en los causes de vaguada o quebradas.
6. Realizar excavaciones para el emplazamiento de estanques de almacenamientos de aguas, a menos de diez metros de distancia del borde superior de cualquier talud, ya se trate de taludes naturales, cortes o rellenos.

**ARTICULO 130:** Se prohíbe terminantemente ubicar pozos sépticos y sumideros para la disposición de aguas servidas.

**ARTICULO 131:** Para el emplazamiento de piscinas o tanques de almacenamiento de agua, deberá seguirse el procedimiento previsto en el Capítulo XVIII de este Reglamento y anexar a la solicitud respectiva el correspondiente informe y estudio del ingeniero geólogo y del ingeniero estructurista, sin perjuicio de obtener los permisos que legalmente procedan de las autoridades competentes.

**ARTICULO 132:** Las autoridades del condominio contrataran firmas especializadas para revisar periódicamente la integridad de las tuberías de conducción de aguas blancas que se encuentren enterradas en el subsuelo o vecinas a la superficie de este; esta revisión tendrá una periodicidad de dos (2) años y consistirá en una prueba de presión en aquellos ramales que se encuentran enterradas o vecinos a la superficie del terreno.

**ARTICULO 133:** Igualmente deberá realizarse una prueba de estanqueidad de las tuberías de conducción de aguas negras y aguas de lluvias, que estén enterradas en el subsuelo, o que se encuentren colgadas en las estructuras de la vecindad de la superficie del terreno; esta prueba deberá ser realizada con una periodicidad de dos (2) años.

**ARTICULO 134:** De ser necesaria alguna obra de estabilización de taludes, cualquiera sea su dimensión, deberá ser ejecutada bajo la dirección técnica de un ingeniero residente, quien será el único responsable de la estabilidad de la obra y previo cumplimiento de las normas pertinentes y del procedimiento previsto en el Capítulo XVIII del presente Reglamento.

## **CAPITULO XVIII**

### **SOLICITUDES PROCEDIMIENTOS A SEGUIR**

**ARTICULO 135:** El presente Capítulo regula el procedimiento de todo interesado debe obligatoriamente seguir, cuando así lo establezca o exija una determinada disposición del presente Reglamento o lo haya acordado el Consejo de Copropietarios mediante resolución.

**ARTICULO 136:** La solicitud correspondiente la presentara el interesado ante el Administrador o Gerente acompañada por los documentos y demás recaudos que considere oportuno. El administrador no dará curso a ninguna solicitud si el solicitante se encuentra insolvente en sus obligaciones para con el condominio.

**ARTICULO 137:** Recibida la solicitud, el Administrador formara expediente y dará recibo al interesado que indique la fecha y hora de recepción y los anexos acompañados.

El Administrador estudiara la solicitud y sus anexos y con su opinión remitirá el expediente al Comité que corresponda, en el entendido que, si se trata de una obra o construcción, el Comité será el de Arquitectura, Construcción y Urbanismo.

El Comité le dará entrada anotando la fecha y hora en el recibe el expediente y procederá a estudiarlo para emitir su opinión y así pasar el expediente a la consideración de la Junta de Representantes o del Condominio, que de igual manera lo estudiará y asentará la nota de su recepción, para luego emitir su opinión y remitir el expediente al Consejo de Copropietarios, órgano competente para decidir en definitiva sobre la solicitud formulada.

El Consejo de Copropietarios no tendrá que razonar ni justificar la decisión que tome, la cual será definitiva e inapelable.

**ARTICULO 138:** Cualquiera de los órganos del condominio mencionados en el presente Capítulo podrá exigir de los interesados la presentación de recaudos y documentos adicionales, sin perjuicios de hacerlo de oficio o por su propia cuenta.

Cada uno de los órganos mencionados dispone de un plazo de quince (15) días consecutivos para emitir su opinión, salvo el Consejo de Copropietarios que podrá disponer de una prórroga de otros quince días más, para dictar su decisión.

Vencidos los lapsos respectivos aquí fijados, sin que el órgano respectivo de su opinión, afirmativa o negativa, se considerará como concedida y deberá pasar el expediente al siguiente órgano.

## **CAPITULO XIX**

### **MODIFICACIONES A LOS INSTRUMENTOS LEGALES DEL CONDOMINIO**

**ARTICULO 139:** Los Documentos de Condominio y los Reglamentos de Condominio serán modificables únicamente en la forma establecida en el Documento de Condominio General de MONTECLARO LAGUNA.

## **CAPITULO XX**

### **RESPONSABILIDADES**

**ARTICULO 140:** El propietario que cause daño o perjuicio será responsable del mismo. El administrador y demás autoridades del condominio podrán exigirle la reparación que proceda o ejecutarla con cargo al propietario responsable. El mismo procedimiento se aplicará en los casos que se requieran labores adicionales de limpieza de lugares manchados o ensuciados por los residentes de una vivienda.

**ARTICULO 141:** Debido a los inconveniente o peligros que pudieran derivarse para alguna vivienda o para el Conjunto en su integridad, todo copropietario, ocupante o residente, esta y queda obligado a notificar al Administrador o a las demás autoridades del condominio, con anterioridad a su ejecución, cualesquiera actividades que se proponga a realizar y que suponga una alteración.

**ARTICULO 142:** Esta totalmente prohibido utilizar elementos de combustión tales como queroseno, gasolina, que puedan ocasionar incendio u otro siniestro similar que

pueda poner en peligro vidas o propiedades. Los propietarios que advirtieren cualquiera de estas actividades o de posibles peligros deberán comunicarlo de inmediato a las autoridades del condominio.

**ARTICULO 143:** Los propietarios, ocupantes o residentes están obligados a avisar al administrador y demás autoridades del condominio, en la forma más perentoria posible, cualquier indicio de siendo responsables por los perjuicios que se ocasionen por su negligencia u omisión.

**ARTICULO 144:** Mi representada y en su oportunidad los órganos del condominio, no asumen responsabilidad alguna en todo cuanto concierne al uso y disfrute de las lagunas, ya que ello queda al propio riesgo del usuario. Los padres y representantes deberán tomar las precauciones y medidas del caso con relación a los menores o personas bajo su guarda. En todo caso, los usuarios deberán respetar y cumplir con las normas e instrucciones dictadas por los órganos del organismo.

**ARTICULO 145:** De igual manera, el uso y disfrute de caminerías, vías públicas y demás bienes comunes, es de la propia cuenta y riesgos de los usuarios, quienes deberán tomar todas las precauciones del caso, particularmente en lo que respecta a las áreas en donde se realizan obras de construcción, ya que queda prohibido circular y transitar por las mismas sin tomar adecuadas previsiones con la mayor diligencia.

## **CAPITULO XXI**

### **OBLIGACIONES Y DEBER DE CUMPLIR SANCIONES**

**ARTICULO 146:** Los copropietarios deberán cumplir con todos los instrumentos del Condominio y demás disposiciones y acuerdos emanados de los órganos de administración, deberán satisfacer oportunamente las contribuciones fijadas y cumplir a cabalidad con la formación del sistema de Propiedad Horizontal y acatar las disposiciones de carácter disciplinario y las medidas de seguridad dictadas por los órganos de administración, tanto en lo que respecta a su conducta personal como la de sus familiares o personas de su dependencia y visitantes.

**ARTICULO 147:** Todos y cada uno de los propietarios, tendrán el derecho de exigir legal y primeramente ante los propios órganos de administración y en su defecto ante los organismos jurisdiccionales competentes, el cumplimiento de los acuerdos, restricciones, condiciones, reserva, compromisos y disposiciones establecidos en los Documentos de Condominio, en los respectivos Reglamentos o en las que a futuro se llegaren a establecer. La omisión por parte de los órganos de administración o de

cualquiera de sus miembros, o de cualquiera de los copropietarios, de exigir el cumplimiento de cualquier convenio o restricción o disposición, o limitación, antes mencionados, no podrá ser interpretada como renuncia del derecho a exigir cumplimiento en una ocasión posterior.

**ARTICULO 148:** Será a cargo del propietario de la unidad vendible que ha dado lugar a los procedimientos señalados, las costas y costos en que incurra, así como los honorarios de abogado, todo lo cual será considerado como una obligación a cargo de este propietario, exigible de la misma manera que no lo son las cuotas y contribuciones de condominio.

**ARTICULO 149:** Si el Administrador o las demás autoridades del condominio, han amonestado reiteradamente a algunos de los copropietarios, ocupantes o residentes, en razón de la conducta que él o las personas que de él dependen, observan en detrimento de las buenas relaciones de vecindad, sin lograr un resultado satisfactorio se procederá por parte de las autoridades competentes del condominio, previa audiencia del propietario, a imponerle el pago de una clausura penal sin perjuicio de acudir ante otras instancias competentes. La Clausula Penal será establecida por cada día en que este propietario persista en no adecuar su conducta a las normas y demás instrumentos del condominio. La clausura penal impuesta se incluirá en la liquidación o recibo de condominio. Las cantidades que se reciban por este concepto pasaran a formar parte del fondo de reserva.

## **CAPITULO XXII**

### **ARBITRAJE**

**ARTICULO 150:** Las partes, de mutuo acuerdo, podrán someter a arbitraje las disputas o controversias que puedan surgir en relación con cualquier asunto regulado en los instrumentos legales de condominio, que no pueda ser solucionado mediante un acuerdo o convenio. Aceptado el arbitraje, cada una de las partes elegirá un árbitro que no tenga interés en el resultado de este y estos árbitros a su vez, elegirán un árbitro adicional. La decisión será tomada por mayoría de todos los árbitros. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo con las reglas establecidas en el Código Procedimiento Civil u otras reglas establecidas y aceptadas de común acuerdo con los árbitros. La decisión de los árbitros será definitiva y obligatoria por las partes. Todos los gastos relacionados con el arbitraje serán a cargo de la parte que resulte vencida.

Las presentes disposiciones sobre arbitraje no podrán invocarse o servir de fundamento para impedir el ejercicio de los derechos o recursos de que disponen las

autoridades del condominio para exigir de los distintos copropietarios el pago oportuno de las contribuciones, cuotas, recibos, o liquidaciones a su cargo.

## **CAPITULO XXIII**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTICULO 151:** Hasta tanto no se hayan protocolizado los documentos de enajenación primarias de todas las unidades vendibles que integran a MONTECLARO LAGUNA, mi representada estará investida de las facultades necesarias en relación a la aplicación de los instrumentos de condominio y además para determinar o modificar transitoriamente la composición de los órganos de administración y conservación, fijarles sus atribuciones, duración en los cargos, hacer o dejar de hacer nombramientos, revocarlos, sustituirlos, e inclusive designar para los cargos a personas copropietarios o no.

Mi representada ira incorporando progresivamente a los copropietarios en la composición y asuntos aquí expuestos.

**ARTICULO 152:** Mi representada designara las personas que habrán de integrar al primer Consejo, sin perjuicio de las facultades previstas en él artículo anterior, quienes no podrán ser destituidos sino por mí representada; así mismo las ausencias de estos Consejeros serán cubiertas por las personas que designe mi representada.