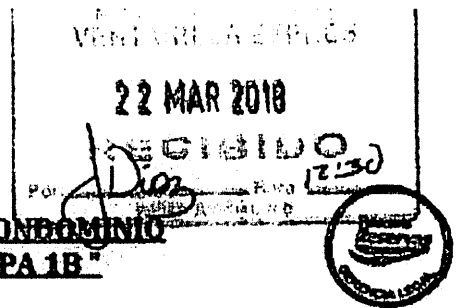




02112322

FIDUCIARIA RESERVAS, S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-31-02145-1, titular del Registro Mercantil No. 97600SD, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Cub Scout No. 13, esquina Manuel Henríquez, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfonos 809-960-4587 y 809-960-4501, Email: hhenriquez@fiduciariareservas.com y mgrisanty@fiduciariareservas.com, debidamente representada por su Gerente General y Gestor Fiduciario Lic. **Christian Alberto Molina Estévez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1791883-9, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que actúa por cuenta y orden del **Fidelcomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Lote Habitacional 05-20-01 del Proyecto Ciudad Juan Bosch**, titular del registro mercantil de la **Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc.**, No. P000208SD, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-31-38924-4, fijando domicilio para todos los fines y consecuencias legales de la presente instancia en el domicilio social de **Fiduciaria Reservas, S.A.**, en su calidad de sociedad declarante, suscribe el presente Reglamento:

Artículo 1. Descripción del proyecto de condominio. El proyecto residencial de viviendas de bajo costo "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B" se desarrolla en un enclave con una extensión superficial de 37.793.18 Mts², dentro del ámbito del proyecto de urbanización Ciudad Juan Bosch (CJB). El proyecto en su conjunto consta de treinta tres (33) bloques, dotados de cuatro (4) niveles, cada bloque con dieciséis (16) unidades funcionales, además de tres (3) Huertos Urbanos, constituyendo un total de 531 unidades funcionales.

Artículo 2. Régimen de condominio. El presente Reglamento establece las Reglas de Copropiedad y Régimen de Condominio, del Condominio que se denominará **"CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B"**, constituido en virtud de las disposiciones de la Ley 5038 que establece un sistema especial para la propiedad por pisos o

departamentos, de fecha 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo del 2005.

Párrafo I. El inmueble sobre el cual se constituye el condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", es el siguiente: Parcela No 402405807609, del Municipio Santo Domingo Este y Provincia de Santo Domingo, República Dominicana, lugar Ciudad Juan Bosch. La cual tiene una superficie de 37,793.18 Mts², amparada en Certificado de Título Matrícula No. 4000305952 del Libro No.0758, Folio No. 115.

Párrafo II. Sobre este inmueble se encuentra(n) edificada(s) la(s) siguiente(s) mejora(s):

Sobre el Inmueble anteriormente descrito se ha construido un conjunto de edificaciones que se denominarán Condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", que consta de treinta y tres (33) bloques, dotados de cuatro (4) niveles, cada bloque con dieciséis (16) unidades funcionales, además de tres (3) Huertos Urbanos, constituyendo un total de quinientos treintiún (531) unidades funcionales; todas las Unidades de condominio cuentan con acceso a la vía pública de forma directa o indirecta, a través de las áreas comunes del Condominio. Las unidades de condominio son susceptibles de pertenecer en propiedad exclusiva a otras personas, quienes serán titulares de un derecho de copropiedad sobre el terreno constituido al régimen de condominio, así como, sobre los elementos o sectores comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de cada unidad, y el funcionamiento general del Condominio.

Artículo 3. Alcance. Todo propietario, causahabiente, cesionario, adquirente de las unidades funcionales de propiedad exclusiva del Condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", podrá ejercer todos los derechos relacionados al dominio de su unidad, así como también podrá hacer uso de las áreas comunes, siempre y cuando dicho uso no sea contrario a la Ley 5038 de 1958, a la Ley 108-05 y sus reglamentos, y a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Párrafo. Este Reglamento es de cumplimiento obligatorio para todo propietario, causahabiente, cesionario, arrendatario y adquirente de una propiedad exclusiva del "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", y en tal sentido deben acatar todas las disposiciones contenidas en la Ley 5038 de 1958, la Ley 108-05 y sus reglamentos de aplicación, así como las contenidas en el presente Reglamento y cualquier decisión tomada conforme lo establece este Reglamento.

Artículo 4. Objeto. El Reglamento tiene por objeto regular todas las relaciones de copropiedad y establecer el sistema de administración de las áreas comunes existentes en el condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B". De igual manera, en el mismo se describe cada una de las unidades de condominio objeto de propiedad exclusiva, y los distintos sectores y áreas comunes y el uso permitido de los mismos. Por efecto de la inscripción del presente Reglamento, quedan establecidos los

derechos y obligaciones de los propietarios de dichas unidades de condominio, tanto para el disfrute y mantenimiento del Condominio, como para el funcionamiento adecuado y sostenible del enclave o conjunto inmobiliario que forma la urbanización denominada "Ciudad Juan Bosch" (CJB).

Artículo 5. Competencia. Todas las acciones que puedan surgir relativas a la administración, goce y disfrute de las áreas comunes del Condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", o de la interpretación o ejecución del presente Reglamento, son de la competencia de los Tribunales de Jurisdicción Original y Superiores de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria. Los Tribunales de Jurisdicción Original y Superiores de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria son los competentes para conocer de cualquier acción que pueda surgir con motivo de la aplicación de la Ley 5038 de 1958, la Ley 108-05 y sus reglamentos de aplicación.

II. DEL DESARROLLO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN "CIUDAD JUAN BOSCH" (CJB). SUS INSTANCIAS Y ORGANOS DE GESTION Y SU VINCULACION JURIDICA CON EL CONDOMINIO CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B

Artículo 6. Descripción del Proyecto de urbanización "Ciudad Juan Bosch". El Proyecto de urbanización "Ciudad Juan Bosch" se encuentra ubicado en el Municipio de Santo Domingo Este, entre la Avenida Ecológica al sur y la Carretera Mella al norte, colindando al este con la Autopista Juan Pablo II, y al oeste con la pista de la base aérea de San Isidro. El conjunto inmobiliario de uso mixto en toda su extensión se desarrolla en un área total de 3,567,762.89 metros cuadrados circunscritos al ámbito de los inmuebles que se indican a continuación: Parcela 402404979144, con una extensión superficial de 1,400,000.00 metros cuadrados; Parcela 402416312250, con una extensión superficial de 1,024,947.47 metros cuadrados; Parcela 402405051402, con una extensión superficial de 250,000.46 metros cuadrados; Parcela 402415882158, con una extensión superficial de 158,306.95 metros cuadrados; y una porción con una superficie de 734,508.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 21-C-2 del DC 32 del Distrito Nacional.

La coordinación del Proyecto se hace a través del Fideicomiso Público Matriz para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC RD), que promueve iniciativas en materia de vivienda, especialmente las de bajo costo, con el fin de mitigar el importante déficit habitacional en nuestro país. El proyecto se desarrolla bajo una modalidad de alianza público-privada. Así pues, diversos Desarrolladores de Vivienda del Sector Privado son seleccionados, a través de procesos de licitación públicos y transparentes, para el desarrollo de los proyectos de vivienda mediante la constitución de fideicomisos que quedan vinculados al Fideicomiso VBC RD.

Es un proyecto modelo de desarrollo urbano integral, conformado por unas 25,000 viviendas, además de áreas comerciales, institucionales, educacionales, de salud, recreativas y deportivas, entre otras, dirigido a familias de ingresos bajos y medio-

bajos. Tiene como objetivo general contribuir con la reducción del déficit habitacional de nuestro país a través de un modelo de gestión conjunta entre el Estado y el Sector Privado bajo la figura del Fideicomiso.

El proyecto en su conjunto en su integralidad dispondrá de 45 lotes destinados a uso residencial, 41 lotes de uso comercial, 66 para uso institucional y 26 áreas verdes.

El plan maestro y los diferentes juegos de planos que conforman los requeridos para el desarrollo de una urbanización bajo el régimen de la Ley 675 de 1944, sobre urbanización, ornato público y construcción, fueron aprobados por el Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE) en fecha 27 de mayo de 2014.

Artículo 7. Del desarrollo de la urbanización "Ciudad Juan Bosch". El Proyecto Ciudad Juan Bosch se ejecuta en dos etapas: la Primera Etapa prevé la construcción y desarrollo de unas 15,000 viviendas y en la Segunda Etapa se completarían otras 10,000 viviendas, por lo que una vez completado el proyecto, contará con un gran total de 25,000 viviendas. El plazo de desarrollo total del proyecto se estima en un período de entre 4 y 10 años.

Artículo 8. Del desarrollador de la urbanización Ciudad Juan Bosch. El Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC RD), es el desarrollador del proyecto de urbanización denominado "Ciudad Juan Bosch" (CJB), conforme acto de fecha tres (3) de octubre del año dos mil catorce (2014), suscrito de conformidad a las previsiones de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, No. 189-11 del 16 de julio de 2001, entre EL ESTADO DOMINICANO y la FIDUCIARIA RESERVAS, S.A., y que conforma el Acto Constitutivo del Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC RD), el cual fue debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el Registro Mercantil No. F000080SD, expediente No. 297937, Libro 1, Folio 2, Documento No. 57 y debidamente inscrito ante la Dirección General de Impuestos Internos, bajo el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-31-21470-3; el cual a su vez fue modificado mediante acto suscrito en fecha 5 de noviembre de 2015, registrado en el Registro Mercantil de Santo Domingo bajo el número 370820, Libro 1, Folio 4, Documento 24.

Párrafo 1. En virtud de dicho contrato, y en el marco de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, el Estado dominicano actuando como promotor y facilitador de la política nacional de viviendas y ordenamiento territorial, en cumplimiento de su deber y rol social de contribuir a la disminución del déficit habitacional, decide constituir una estructura financiera y administrativa de carácter fiduciario que permita implementar de manera funcional y efectiva políticas estatales para la promoción de la construcción de viviendas para la clase trabajadora y las familias de menos recursos, tanto en la zona rural como urbana, y en tal virtud se constituye un Fideicomiso Matriz, cuya administración está a cargo de la Fiduciaria Reservas, S.A., con la encomienda específica de gestionar eficientemente los recursos que integran el

Patrimonio Fideicomitido e implementar, determinadas iniciativas y proyectos tendentes a los indicados fines, conforme las instrucciones de un Comité Fiduciario que constituye el estamento técnico, administrativo, y de Consejo del Fideicomiso, al tiempo de servir de enlace entre el Fideicomitente y la Fiduciaria;

Párrafo II. De conformidad a lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato Constitutivo del Fideicomiso VBC RD, este tiene por objeto y fines los siguientes:

"El Fideicomiso VBC RD ha sido constituido como un Fideicomiso Matriz, con el objeto de promover la construcción de proyectos habitacionales de bajo costo y el desarrollo del mercado inmobiliario e hipotecario de la República Dominicana, viabilizando el acceso al financiamiento de los desarrolladores y adquirientes y al mismo tiempo facilitando la implementación de las acciones y ejecutorias necesarias para la construcción de las infraestructuras, obras y edificaciones que integrarán dichos proyectos; mediante la creación de estructuras financieras y administrativas independientes que permitan la administración transparente y eficiente del Patrimonio Fideicomitido.

Dentro de sus principales fines se encuentran:

- *La urbanización de nuevos terrenos, incluyendo la construcción de la infraestructura de servicios, lotificaciones, desarrollo de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar y hacer viables los proyectos de viviendas de bajo costo.*
- *La constitución de Fideicomisos Vinculados a este Fideicomiso Matriz para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo, por parte de fideicomitentes privados o públicos, o en conjunto con estos.*
- *La constitución de otros tipos de Fideicomisos Vinculados a este Fideicomiso Matriz o que tengan relación con su objeto, por parte de otros fideicomitentes, públicos o privados, o en conjunto con estos.*
- *La cesión o transferencia, bajo cualquier modalidad, a los Fideicomisos Vinculados, de los inmuebles que forman parte del Patrimonio Fideicomitido y en los que serán construidos los proyectos habitacionales por parte de los Desarrolladores.*
- *La comercialización de los lotes urbanizados, incluyendo los lotes habitacionales, comerciales e institucionales que forman parte del Fideicomiso Matriz y apoyar la comercialización de las unidades habitacionales que integren los fideicomisos vinculados.*
- *Asegurar la utilización eficiente y transparente de los ingresos o recursos del Fideicomiso.*
- *La identificación y evaluación de suelos estatales con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser integrados a su patrimonio y que sirvan como base para la ejecución de proyectos de vivienda de bajo costo a través de los fideicomisos constituidos por promotores y constructores*

del sector privado o mediante alianzas público-privadas."

Párrafo III. El esquema de organización, administración y funcionamiento del Fideicomiso VBC RD comprende una estructura en la cual los desarrolladores de los distintos lotes de terrenos y en general los desarrolladores y constructores del conjunto de las obras que integran o integrarán en el futuro las distintas edificaciones que forman o formarán parte del proyecto Urbanización Ciudad Juan Bosch, se vinculan con rango de dependencia y subordinación legal y normativa, al Fideicomiso VBC RD, en calidad de Fideicomiso Matriz, mediante la constitución de sendos fideicomisos (Fideicomisos Vinculados) por cada lote de terreno o conjunto de edificaciones que sea desarrollado; en el entendido de que todos los fideicomisos conformados al amparo del Contrato de Fideicomiso VBC RD, quedan de pleno derecho integrados al esquema fiduciario del complejo habitacional "Ciudad Juan Bosch", en la forma de "Fideicomisos Vinculados" al fideicomiso VBC RD que fungirá como Fideicomiso Matriz, dotado de funciones de coordinación, regulación, dirección, supervisión y control sobre dichos fideicomisos vinculados, lo que es expresamente reconocido y admitido, durante toda la vigencia del Fideicomiso VBC RD, por cada uno de los desarrolladores, fideicomitentes, fideicomisarios, fiduciarios de un fideicomiso vinculado y por todos los adquirientes de unidades habitacionales del proyecto Ciudad Juan Bosch, como condición Sine Qua Non para su incorporación al mismo, en cualquiera de las indicadas calidades y particularmente, para la formación de relaciones jurídicas como contraparte del fideicomiso en cualquier ámbito legal, público o privado, sin reservas de ninguna especie.

Artículo 9. Prerrogativas del desarrollador del proyecto de urbanización Ciudad Juan Bosch. Por efecto de la naturaleza del esquema fiduciario descrito, y en virtud del objeto del Fideicomiso Matriz, los fideicomisos vinculados, sus fideicomitentes, fiduciarios, fideicomisarios y beneficiarios, así como los adquirientes de unidades inmobiliarias del proyecto, así como la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch (Asociación CJB) y sus respectivos miembros, reconocen que el Fideicomiso Matriz, a través de la Fiduciaria Reservas, S.A., en calidad de fiduciaria encargada de la administración del mismo o de la fiduciaria que eventualmente la sustituya en el desempeño de estas funciones o a través del Comité Fiduciario, por órgano de su representante legal o de su vocero designado al efecto, tendrá plena facultad normativa y regulatoria para coordinar, dirigir, supervisar y controlar la marcha y dirección de los proyectos de construcción y para procurar la adecuada administración y funcionamiento de los servicios comunitarios, sean estos pertenecientes a un determinado condominio, a varios de estos o al conjunto de estos. En tal virtud, en el ejercicio de sus atribuciones, el Fideicomiso Matriz, la Fiduciaria del Fideicomiso Matriz y/o el Comité Fiduciario del mismo, podrán dictar normas, reglamentos y circulares administrativas de carácter obligatorio para todos los fideicomitentes, fideicomisarios, fiduciarias vinculadas, y propietarios de unidades inmobiliarias dentro de la urbanización "Ciudad Juan Bosch" y con respecto a la Asociación CJB, sus integrantes y órganos de dirección en la medida en que las entienda necesarias o útiles para resguardar la integridad de las edificaciones y servicios comunitarios, garantizar la buena marcha de los procesos de construcción de

edificaciones nuevas o complementarias, y preservar la correcta administración y funcionamiento de los sectores o elementos comunes o susceptibles de uso comunitario o de viabilizar el cumplimiento de las distintas funciones y atribuciones que le corresponden legalmente al Fideicomiso VBC RD y a la fiduciaria encargada de su administración, o las que le han sido asignadas en virtud del Contrato de Fideicomiso Matriz y su normativa complementaria..

Artículo 10. Del Máster Plan de la Urbanización Ciudad Juan Bosch. El proyecto de urbanización "Ciudad Juan Bosch" propone conseguir un diseño sostenible, funcional, incluyente y dinámico que establezca un estilo de vida integrado entre residencial y productivo. Este centro urbano será a su vez generador de empleos en conjunto con todos los servicios públicos que requiere la ciudadanía, a fin de evitar desplazamientos largos y así contribuir con el desarrollo ordenado de la zona y el control territorial.

El Proyecto de urbanización "Ciudad Juan Bosch", que cuenta con un total de 25 kms de vías internas, ha sido concebido a través de un eje central definido de sur a norte, con elementos integradores del territorio tales como un gran hospital, un gran parque, un gran centro deportivo, un área ecoindustrial para pymes y mipymes que apoyará la generación de empleos, 2 grandes centros comerciales, uno hacia la avenida Ecológica en la entrada sur del proyecto y otro conectando con la Autovía del Este o mejor conocida como la Autopista de Samaná.

Ciudad Juan Bosch, cuenta con amplias avenidas y aceras y es el único proyecto con vías para bicicleta (unos 17 kms de ciclovías), de manera que transeúntes y ciclistas puedan desplazarse con facilidad por toda su extensión. Pero también, dispondrá de paradas de autobuses a menos de cinco minutos caminando, para transporte interno y conexión al resto de la capital.

El diseño urbano de "Ciudad Juan Bosch" contempla una división de 36 súper manzanas que a su vez se agrupan en 10 Unidades Vecinales que dentro de su perímetro contienen en menor escala equipamientos necesarios para que los pobladores de cada unidad vecinal no tengan que trasladarse a grandes distancias para acceder a comercios, iglesias, centros de atención primaria, instituciones de seguridad, farmacias populares, entre otras.

Las familias residentes de Ciudad Juan Bosch, podrán contar con:

- Escuelas y Estancias Infantiles
- Destacamentos Policiales
- Estaciones de Bomberos
- Defensa Civil
- Fiscalía

- Parques Públicos
- Terminal de Autobuses
- Centro Hospitalario y de Diagnóstico
- Centros de Atención Primaria
- Complejo Deportivo con campo de Béisbol, Fútbol, Voleibol, Basquetbol, entre otros.
- Zona Industrial de bajo impacto ambiental, PYMES

El proyecto contempla, además, la construcción de cuatro (4) centros especiales de equipamiento social, novedosos y de gran relevancia: el Centro de Atención para Personas Envejecientes, Centro de Atención para Personas con Discapacidad, Centro de Capacitación Técnico Laboral y un Parque Infantil de Educación Vial a cargo al Fideicomiso VBC RD, como complemento de la oferta de vivienda de los desarrolladores privados, para los habitantes de Ciudad Juan Bosch.

Esto ayudará a que sus habitantes dispongan de todas las facilidades para la vida cotidiana y para el desarrollo de actividades productivas que permitirá a muchos de ellos permanecer allí tanto para su vida familiar, educacional o laboral.

Artículo 11. De la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. (Asociación CJB). La Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. (Asociación CJB) es una asociación sin fines de lucro en proceso de incorporación bajo el régimen establecido por la Ley 122-05, que entre sus miembros fundadores cuenta con la Fiduciaria Reservas, S. A., RNC No. 1-31-02145-1, en su calidad de ejecutora del Fideicomiso VBC RD (Fideicomiso Matriz), y también en su calidad de ejecutora del Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Lote Habitacional 05-20-01 del Proyecto Ciudad Juan Bosch. Los miembros fundadores de la Asociación CJB ostentan la condición de desarrolladores del proyecto de urbanización CJB y de los condominios con destino para vivienda de la primera etapa.

La Asociación CJB, conforme lo establecen sus estatutos, tiene por objetivo principal operar, administrar, gestionar y mantener el proyecto de uso mixto conocido como Urbanización CJB, conforme fue aprobado por las autoridades competentes. Su misión consiste en procurar su mantenimiento en el tiempo, conforme a la concepción inicial del proyecto, y teniendo como norte la realización de un desarrollo armónico e integral, de la Urbanización CJB; brindar eficientemente los servicios comunes a la Urbanización que sean definidos bajo régimen especial, por decisión del Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE). Del mismo modo, impulsar asociatividad para una gestión comunitaria productiva para beneficio y aprovechamiento de los habitantes del Proyecto.

La Fiduciaria Reservas, S. A., en su calidad de propietaria-declarante del condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, y en su calidad de miembro fundador de la Asociación CJB, reconoce libremente haber participado de la gesta del esquema de gobernanza del proyecto de Urbanización CJB, que descansa en la creación de una asociación sin fines de lucro de carácter mixto, para beneficio mutuo de los

propietarios de inmuebles en el ámbito del proyecto así como para brindar servicios a los habitantes en general del proyecto, esquema que goza del visto bueno y aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 12. De las facultades de la Asociación CJB sobre la administración y gestión de áreas y servicios comunes a Ciudad Juan Bosch. La Asociación CJB, por efecto de la aprobación por el Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE) de las Reglamentaciones de la Urbanización CJB, tiene bajo su responsabilidad exclusiva la gestión, administración y mantenimiento de las áreas verdes de la Urbanización de la CJB. Del mismo modo, se le ha investido de la facultad exclusiva de proveer servicios comunes en todo el ámbito de la urbanización CJB.

Párrafo. Queda entendido, conforme lo disponen las leyes que rigen la materia y por indicación expresa de las Reglamentaciones de la Urbanización CJB, que las facultades a que se hace referencia en el presente artículo, mientras esté en curso el desarrollo del proyecto de urbanización CJB, recaen de manera exclusiva en el desarrollador del proyecto, el Fideicomiso VBC RD, representado por la Fiduciaria Reservas, S. A., y en dicha calidad, podrá coordinar la cesión paulatina de las mismas a la Asociación CJB.

Artículo 13. Obligación de pagar a la Asociación CJB porcentaje de las cargas comunes de la Urbanización CJB. El proyecto de urbanización Ciudad Juan Bosch, ha sido concebido y presentado para su aprobación por las autoridades competentes, en estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 1944, sobre urbanizaciones, ornato público y construcciones, y sus modificaciones, en especial el literal G) de su artículo 1, en lo que respecta a las reglamentaciones que deberán regir el presente y el futuro del proyecto. Conforme se ha planificado la sostenibilidad en el tiempo del proyecto, los distintos lotes resultantes de la urbanización, específicamente los destinados a uso residencial o comercial, soportarán las cargas comunes que se deriven de su mantenimiento, lo que incluye los elementos y servicios comunes a la urbanización, que han sido puestos a cargo de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., en manos de quien, el Consorcio de Propietarios del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, en su condición de titular registrado de la parcela No. 402405807609, con una extensión superficial de 37,793.18 Mts², del Municipio Santo Domingo Este y Provincia de Santo Domingo, República Dominicana, sobre la que se ha constituido el Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, por efecto de la inscripción de la Declaratoria de Condominio y el presente Reglamento, queda obligado a pagar el monto resultante de multiplicar la suma de doscientos pesos (RD\$200.00) por la cantidad unidades que conforman el condominio con destino a apartamento o vivienda, local comercial u oficina, obligación que será soportada por cada uno de los propietarios de estas unidades, en partes iguales. El monto base de doscientos pesos (RD\$200.00) será revisado anualmente conforme la variación del índice de precios del consumidor (IPC) que publica el Banco Central de la República Dominicana. La Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., servirá de soporte al Consorcio de Propietarios en el proceso de revisión anual del monto base.

III. DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

Artículo 14. Descripción. El Condominio CIUDAD IVAN BOSCH ETAPA 1B consta de quinientos treintidós (531) unidades, con independencia funcional, todas con acceso y salida de forma directa o indirecta a la vía pública, susceptibles de un derecho de propiedad exclusiva sobre cada una de ellas y un derecho de copropiedad indiviso sobre el terreno constituido al Régimen de Condominio y las áreas comunes.

Párrafo I. Todas las unidades del Condominio con destino apartamento o residencial CIUDAD IVAN BOSCH ETAPA 1B estarán destinadas única y exclusivamente al uso residencial, salvo que se apruebe su modificación mediante la decisión unánime del Consorcio de Propietarios.

Párrafo II. La descripción de los sectores propios, comunes de uso exclusivo así como los sectores o elementos comunes descritos en el presente Reglamento, se corresponde íntegra e inequívocamente con la descripción gráfica contenida en el plano de división de condominio debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Central, según oficio de aprobación de expediente No. 663201704032 de fecha catorce (14) de septiembre del año dos mil diez y siete (2017).

Párrafo III. Las unidades funcionales de propiedad exclusiva que conforman el Condominio CIUDAD IVAN BOSCH ETAPA 1B, se describen a continuación:

Unidad Funcional No. 402405807609: 01A-01

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-001	APARTAMENTO	67.00
SE-00-01-011	PARQUEO	15.00

Unidad Funcional No. 402405807609: 01A-02

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-001	APARTAMENTO	67.00
SE-00-01-006	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No. 402405807609: 01A-03

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-001	APARTAMENTO	67.00
SE-00-01-010	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No. 402405807609: 01A-04

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-04-001	APARTAMENTO	67.00
SE-00-01-012	PARQUEO	12.00
SE-00-01-205	PARQUEO	11.50

Unidad Funcional No.402405807609:33A-04

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-04-001	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-437	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33B-01

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-01-002	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-509	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33B-02

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-02-002	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-512	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33B-03

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-03-002	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-435	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33B-04

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-04-002	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-438	PARQUEO	12.00
SE-00-01-521	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33C-01

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-01-003	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-508	PARQUEO	12.00
SE-00-01-523	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33C-02

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-02-003	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-203	PARQUEO	11.50
SE-00-01-511	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33C-03

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-03-003	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-434	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33C-04

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-04-003	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-439	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33D-01

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-01-004	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-507	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33D-02

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-02-004	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-510	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33D-03

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-03-004	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-433	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:33D-04

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-33-04-004	APARTAMENTO	79.82
SE-00-01-440	PARQUEO	12.00

Unidad Funcional No.402405807609:H-1

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-00-01-572	HUERTO URBANO	613.46

Unidad Funcional No.402405807609:H-2

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-00-01-573	HUERTO URBANO	308.94

Unidad Funcional No.402405807609:H-3

Designación	Destino	Superficie (m ²)
SP-00-01-574	HUERTO URBANO	237.58

Artículo 15. Indivisibilidad. Las unidades de condominio anteriormente descritas son indivisibles y no pueden ser distribuidas, ni enajenadas, sino en su totalidad. Serán nulas de pleno derecho, y no tendrán validez alguna, cesiones parciales, o

participaciones en naturaleza sobre las mismas, salvo en los casos previstos en este Reglamento o sus modificaciones posteriores.

Párrafo. Los sectores o elementos comunes, por ser de carácter accesorio y con vinculación jurídica inescindible a las unidades funcionales del Condominio **CIUDAD IUAN BOSCH ETAPA 1B**, no pueden ser objeto de enajenación, arrendamiento u otro derecho real. Por tanto estas áreas deben estar en todo momento libres para el uso, goce y disfrute atribuidos a ellas por su carácter.

IV. DE LA COPROPIEDAD, PARTICIPACIÓN Y VOTOS

Artículo 16. Copropiedad y participación sobre el terreno y las áreas comunes, y sobre las cargas y gastos comunes. A cada unidad del Condominio "**CIUDAD IUAN BOSCH ETAPA 1B**", le corresponderá un porcentaje de copropiedad y participación sobre el valor del terreno y las áreas comunes, así como de la contribución proporcional a las cargas y gastos comunes, conforme se indica a continuación:

Unidad de Condominio	Porcentaje de Copropiedad y Participación (%)
01A-01	0.19
01A-02	0.19
01A-03	0.19
01A-04	0.18
01B-01	0.19
01B-02	0.2
01B-03	0.19
01B-04	0.18
01C-01	0.19
01C-02	0.19
01C-03	0.19
01C-04	0.2
01D-01	0.19
01D-02	0.19
01D-03	0.19
01D-04	0.18
02A-01	0.19
02A-02	0.19
02A-03	0.19
02A-04	0.18
02B-01	0.19
02B-02	0.19
02B-03	0.19

Unidad de Condominio	Porcentaje de Copropiedad y Participación (%)
33A-04	0.18
33B-01	0.19
33B-02	0.19
33B-03	0.19
33B-04	0.21
33C-01	0.3
33C-02	0.3
33C-03	0.19
33C-04	0.18
33D-01	0.19
33D-02	0.19
33D-03	0.19
33D-04	0.18
H-1	0.09
H-2	0.08
H-3	0.08

Párrafo. El porcentaje de copropiedad y participación sobre el valor del terreno y las áreas comunes que le corresponde a cada unidad del condominio, sólo podrá modificarse con el consentimiento unánime de todos los propietarios.

Artículo 17. Número de Votos. En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 5038 de 1958, se hace constar que a cada unidad del Condominio "CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B", le corresponderá un (1) voto en la Asamblea del Consorcio de Propietarios siendo el total de votos la cantidad de quinientos treinta y uno (531).

Párrafo. La cantidad de votos que le corresponde a cada unidad de condominio sólo podrá modificarse con el consentimiento unánime de todos los propietarios.

V. DE LOS SECTORES O ELEMENTOS COMUNES

Artículo 18. Descripción. Son elementos o sectores comunes o de copropiedad indivisa del inmueble, siempre y cuando no estén designados de forma específica como sector propio, sector común de uso exclusivo o sector común de uso exclusivo compartido, aquellos sobre los cuales los propietarios tienen derecho de uso y goce, siendo esos elementos propiedad común de todos ellos y necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, conforme lo establece el Artículo 5 de la Ley 5038 de 1958. En consecuencia, los titulares del derecho de propiedad de las

unidades que integran el Condominio, siempre tendrán el goce y disfrute de los sectores comunes del mismo, en la forma establecida en el presente Reglamento.

Párrafo. Los sectores o elementos comunes aquí establecidos son de pleno derecho de beneficio y uso común y en ningún caso podrán perder dicha condición, salvo decisión unánime de los propietarios. Los sectores o elementos comunes se componen de los descritos a continuación:

- A. El terreno en toda su superficie y profundidad.
- B. Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- C. Los muros u otros objetos que separen sectores privativos, los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de uso o beneficio común.
- D. Los caminos o vías peatonales, calles interiores, ciclovías, aceras y vías de acceso en general dentro del inmueble.
- E. Las áreas verdes y jardines y los elementos que conforman el paisajismo.
- F. Las escaleras, accesos, pasarelas, pasillos y zonas de servicio, con todo el equipamiento, mobiliario y enseres que guarnecen dichas áreas.
- G. Las salas de máquinas con todos sus equipos e instalaciones, depósitos de agua, de gas propano y de combustible comunes, si existiesen, así como las instalaciones y tuberías requeridas para el aprovechamiento del gas propano desde los depósitos comunes hasta las unidades del condominio.
- H. Las áreas destinadas para estacionamientos, tanto para uso de los propietarios, así como para los visitantes, si existiesen.
- I. Las áreas recreativas o sociales destinadas al uso común, tales como, gazebos, áreas de esparcimiento, de juegos infantiles, entre otros, si existiesen.
- J. Los elementos, edificados o no, y los equipos o dispositivos dispuestos para controlar el o los accesos desde la vía pública.
- K. Las azoteas, vuelos y terrazas, sin desmedro de la asignación en uso exclusivo de azoteas y terrazas, cuando fuere el caso.
- L. Las garitas o elementos para depósito de residuos sólidos.
- M. Cualquier otra área, elemento o sector identificado como de uso o destino común en los planos arquitectónicos aprobados por las autoridades competentes, en el plano de división del condominio o en sus planillas, y/o en el presente Reglamento.

Artículo 19. Condiciones de Uso de las Partes Comunes. Cada propietario, para el goce y disfrute de su propiedad exclusiva, podrá hacer uso libremente de las partes comunes del Condominio conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios y en la medida que no contravenga las disposiciones de la Ley ni del presente Reglamento.

Párrafo I. Todas las obligaciones que en virtud de la ley y el presente Reglamento correspondan a los propietarios, en materia de uso y destino de los bienes comunes y normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, inquilinos,

usuarios, invitados, empleados u ocupantes, a cualquier título que fuere, de cada una de las unidades funcionales.

Párrafo II. El uso, goce y disfrute de las partes comunes estará afectado por las siguientes condiciones:

- A. Los propietarios, inquilinos, visitantes, ocupantes y cesionarios podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, conservándolos en el mejor estado posible de manera que no se impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios, ocupantes, inquilinos o visitantes.
- B. Queda prohibido a los propietarios accionar los mecanismos de los sistemas de agua, electricidad, y demás que sirven a las partes comunes.
- C. Queda prohibido destruir, ensuciar, cortar o en cualquier forma afectar el paisaje del condominio, incluyendo el césped, las flores, los árboles y los arbustos.
- D. Se prohíbe plantar especie vegetal alguna en las áreas verdes, alterarlas en forma alguna, o colocar objetos en las mismas.
- E. Queda prohibido obstaculizar con objetos o personalmente las entradas, vestíbulos, pasillos, escaleras, aceras, patios, vías de acceso o cualquier otra área común, o transformar en depósito de cualquier objeto, aun cuando fuere temporal, las dependencias de uso común del Condominio.
- F. Queda prohibido utilizar las partes comunes para la instalación de incineradores, cestos de basura, equipos, juegos, cercas, barreras, elementos decorativos u ornamentales, sin la autorización previa por escrito del Administrador.
- G. Queda prohibido tener animales domésticos en las áreas comunes del Condominio.
- H. Queda prohibida la instalación de plantas eléctricas particulares.
- I. Se prohíbe almacenar combustibles, incluyendo gas propano, salvo en los lugares y en la forma específicamente previstos para ese fin. Cuando se haya dispuesto la provisión común del gas propano, **queda terminantemente prohibida** la instalación de dispositivos o sistemas de provisión individual del combustible; del mismo modo, se prohíbe en cualquier manera interferir, voluntariamente o no, permitir o ayudar a la manipulación de las instalaciones, medidores y depósitos dispuestos para la provisión común de gas propano o gas para uso doméstico por parte de las unidades del condominio. Los daños ocasionados a estos elementos serán responsabilidad exclusiva del propietario de la unidad cuyo propietario, nuevo adquiriente, inquilino, usuario, invitado, empleado u ocupante sea responsable directo de la acción u omisión que los causare.
- J. Se prohíbe disponer de los residuos sólidos en una forma distinta a la prevista en el presente Reglamento.
- K. Queda terminantemente prohibido la organización, promoción y/o patrocinio de todo tipo de actividades grupales o no, que resulten no conformes a las buenas costumbres o que resulten contrarias a la convivencia y armonía de los

condómines; asimismo, se prohíbe rotundamente la práctica de todo tipo de juegos de azar en el ámbito del Condominio.

- L. Queda prohibido abrir huecos o ventanas, pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del conjunto. Asimismo, no podrán realizarse obras que modifiquen la fachada, si no es por decisión del Consorcio de Propietarios.
- M. Se prohíbe abrir huecos, puertas, ventanas o alterar en algún modo la verja perimetral del Condominio.
- N. Se prohíbe encender fogatas y realizar actividades que pongan en riesgo la convivencia dentro de las Áreas Sociales.
- O. El uso de los asadores (BBQ) estará restringido al área que se designe para ello, previa coordinación con la Administración.
- P. El acceso a las azoteas queda limitado a los usos estrictamente permitidos en dichos espacios.
- Q. La disposición de tendederos en la azotea solo puede realizarse para uso y beneficio común del bloque constructivo de que se trate. Cada propietario de unidad dentro del bloque es responsable de la ropa que haya tendido.
- R. Por motivos de seguridad estructural, queda terminantemente prohibida en las azoteas o techos, la instalación temporal o permanente, de jacuzzi, piscina, y afines, y todo elemento que almacene agua y sirva para el baño de niños o adultos.
- S. La instalación de tinacos u otros elementos de almacenamiento de agua en las azoteas, queda restringida, y solo puede ser realizada previa autorización por escrito por el Administrador. Los daños ocasionados por la instalación, si los hubiere, son de la exclusiva responsabilidad del propietario de la unidad de condominio beneficiaria.
- T. La instalación de pérgolas o estructuras ligeras y abiertas en los techos y azoteas, queda supeditada a la aprobación previa del Consorcio de Propietarios, siempre bajo la supervisión del Administrador y para uso estrictamente común.
- U. La instalación de toldos y hierros en puertas y ventanas, deberá realizarse en estricta observación de los diseños, condiciones y colores recomendados por el desarrollador, cuya regulación y aplicación queda bajo la responsabilidad del Administrador; los propietarios procurarán, de manera previa, el visto bueno del Administrador sobre los diseños y colores, y coordinarán con este los horarios para la instalación.
- V. La instalación de acondicionadores de aire deberá realizarse utilizando los elementos existentes destinados a guarnecer los compresores, y en la medida en que se encuentren disponibles, utilizando las conexiones y tuberías dispuestas para cables y desagües. La instalación de estos equipos deberá realizarse en coordinación con el Administrador. En todos los casos, los propietarios de unidades de condominio son los responsables de los daños ocasionados a partes o elementos comunes del Condominio, o a otros propietarios.
- W. Queda prohibida la instalación de vallas publicitarias en las áreas comunes, al título que fuere, incluyendo azoteas, paredes, muros y otros espacios verticales

de las edificaciones, así como en las áreas de la primera planta del condominio. La modificación de esta prohibición requerirá el voto unánime de los propietarios de las unidades del condominio.

Párrafo III. El uso de las áreas recreativas y sociales del Condominio quedará supeditado a las normas, horarios y condiciones que a tales fines apruebe el Consorcio de Propietarios, a propuesta del Administrador.

Párrafo IV. Queda a cargo del Administrador del Condominio hacer cumplir las condiciones de uso de las áreas y elementos comunes del Condominio, bajo el entendido de que el incumplimiento de las mismas por los condóminos, o los inquilinos, usuarios, invitados, empleados u ocupantes de sus unidades funcionales, podrá acarrear la aplicación de sanciones económicas conforme lo prevé el presente Reglamento.

Artículo 20. Condiciones de uso de las áreas de estacionamiento. El condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B dispone de áreas o espacios de estacionamiento que han sido asignados en uso exclusivo a las unidades del condominio, conforme se describe en el presente Reglamento y en el plano de división del condominio, este último, aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente. Como regla general, los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, reparación y reposición de los elementos (tales como: señalización, recubrimientos, paragomas, entre otros) dispuestos en los sectores de uso exclusivo con destino estacionamiento o parqueo, en el ámbito del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, son responsabilidad exclusiva del Condominio, y como tales, forman parte del presupuesto general para las cargas comunes del Condominio. En este orden, la cuota de mantenimiento que corresponda pagar a los propietarios de las unidades del condominio conforme el porcentaje establecido en el presente Reglamento, incluirá los gastos requeridos para el mantenimiento de los estacionamientos. Las áreas de estacionamiento han sido concebidas para proveer de aparcamiento de vehículos de motor a las unidades que integran el Condominio. Complementariamente, el condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B podrá disponer de una cantidad a especificar de espacios de estacionamiento que serán habilitados para el uso de vehículos de motor de visitantes al Condominio, espacios que quedarían dispuestos dentro del sector común del Condominio, si los hubiere.

Párrafo I. Queda entendido que es responsabilidad del Administrador que la señalización en todos los estacionamientos se mantenga uniforme, visible y legible. Del mismo modo, es responsabilidad del Administrador hacer efectiva la entrega a los condóminos del o de los espacio(s) asignado(s) en uso exclusivo a cada unidad de condominio.

Párrafo II. La modificación del presente Reglamento que trate sobre la definición de la responsabilidad del mantenimiento de los sectores comunes de uso exclusivo con destino estacionamiento o parqueo requerirá el consentimiento unánime de todos los propietarios del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B para ser válida.

Párrafo III. Los daños ocasionados a los sectores comunes de uso exclusivo con destino estacionamiento o parqueo por parte de los propietarios de unidades de condominio o sus inquilinos, visitantes, habitantes o residentes, que no fueren por el deterioro proveniente del uso natural tras el paso del tiempo, o conforme al destino de dichos espacios, son responsabilidad exclusiva del propietario de la unidad de condominio beneficiaria del uso exclusivo del o los sectores para estacionamiento afectados.

Artículo 21. El uso de los sectores comunes de uso exclusivo con destino para estacionamiento estará regido por las siguientes condiciones:

- A. Queda prohibido a los propietarios de unidades funcionales permitir o promover que personas no vinculadas al Condominio, o visitantes, asiduos o no, utilicen los espacios de estacionamiento asignados en uso exclusivo.
- B. Los estacionamientos no podrán utilizarse para albergar chatarras o vehículos en estado de inoperancia permanente.
- C. Queda prohibido a los propietarios de unidades funcionales usar los espacios de estacionamiento para un destino distinto al de estacionamiento de vehículos.
- D. Los sectores comunes de uso exclusivo con destino para estacionamiento no pueden ser objeto de ningún tipo negociación, al título que fuere, si no es aquella que involucra a la unidad de condominio como un todo.
- E. Las asignaciones de uso tienen carácter exclusivo para la unidad funcional beneficiaria.
- F. En el ámbito de los sectores comunes de uso exclusivo con destino estacionamiento, queda prohibido todo tipo de construcción, incluyendo la disposición de elementos ligeros para techar los espacios.

Artículo 22. Los espacios de estacionamiento para visitantes, si los hubiere, se utilizarán en observación de las siguientes condiciones:

- A. Los estacionamientos de visitantes quedan bajo la tutela, cuidado y mantenimiento del Administrador, a quien se le reconoce facultad exclusiva para dictar las normas que fueren de lugar para regular su uso por los visitantes del Condominio.
- B. Los propietarios de unidades del condominio no pueden utilizar los estacionamientos designados para visitantes.
- C. Los visitantes sólo podrán utilizar, siempre de manera temporal, los espacios designados para visitantes.
- D. Los espacios de estacionamiento de visitantes solo pueden ser utilizados como estacionamiento, salvo decisión expresa por parte del Consorcio de Propietarios.

VI. RESTRICCIONES APLICABLES A LAS UNIDADES DE CONDOMINIO

Artículo 23. Restricciones al uso y goce de las unidades de condominio. Ninguna Unidad Funcional o parte de las mismos podrá ser utilizado de forma tal, que con ello se violen las disposiciones legales y complementarias vigentes, ni las disposiciones del presente reglamento. En este sentido no podrán los propietarios de las unidades funcionales:

- A. Producir o permitir que se produzcan daños, molestias, ni ruidos u otros actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios.
- B. Utilizar la unidad funcional para fines o actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, ni permitir que otras personas lo hagan.
- C. Realizar sobre su unidad obras de reparación, remodelación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimos de los demás; para realizar cualesquiera de estas deberá obtener la aprobación por escrito del Administrador, quien podrá establecer los horarios permitidos para estos trabajos.
- D. Ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en las unidades funcionales, que puedan afectar la estética, variar el diseño, modificar la fachada, alterar la seguridad, ventilación o iluminación u otra causa que afecte a otra unidad funcional, al Condominio y/o sus partes o elementos comunes; tampoco abrir puertas, huecos o ventanas o cualquier otro orificio hacia el exterior, diferente a los accesos existentes en el plano o descripción de las unidades. En general está prohibida toda obra que pueda alterar el diseño arquitectónico o la integridad estructural de las edificaciones del Condominio.
- E. Pintar o decorar paredes, puertas y ventanas en fachadas exteriores con colores o adornos que alteren el conjunto.
- F. Sustituir las ventanas exteriores, por otras de tipo, material o color, distintos a las del resto del edificio, aun en caso de necesidad de reposición. La Administración deberá mantener información actualizada de suplidores y productos adecuados.
- G. Utilizar las paredes medianeras como muros de carga, ni rasularlas o demolerlas, pudiendo solo colgar, fijar o adaptar a dichos muros elementos livianos de decoración.
- H. Demoler o sustituir los elementos que integran la edificación y que son indispensables para mantener su seguridad y estabilidad, estos son: muros (paredes); losas (techos); dinteles (muros sobre las puertas y ventanas); antepechos (muros debajo de las ventanas, muros que apoyan los pasamanos de los balcones).
- I. Utilizar la unidad funcional para un destino distinto al indicado en el presente Reglamento, salvo la aprobación unánime del Consorcio de Propietarios.
- J. Tener en las unidades funcionales materiales inflamables, explosivos, antihigiénicos, de olor desagradable o que atenten contra la salud.
- K. Colocar artefactos en lugares o posiciones desde las cuales puedan caer a los pisos inferiores o producir daños a las cosas comunes.

- L. Realizar construcciones con materiales pesados que carguen peso a la estructura, en los Sectores Comunes de Uso Exclusivo destinados a terraza, ya fueren estos destechados o no.
- M. Realizar construcciones permanentes que puedan ser destinadas a fines de vivienda o alojamiento, en los Sectores Comunes de Uso Exclusivo destinados a terraza en el primer nivel, si los hubiere. Los techos y estructuras permitidos deben ser ligeros y cumplir estrictamente con los diseños, condiciones y colores recomendados por el desarrollador, cuya regulación y aplicación queda bajo la responsabilidad del Administrador; los propietarios de unidades procurarán, de manera previa, el visto bueno del desarrollador del proyecto o del Administrador sobre los diseños y colores, y coordinarán con este último los horarios para la instalación.
- N. Organizar, promover o patrocinar actividades no conformes a las buenas costumbres y a la buena convivencia, incluyendo la celebración de cualquier tipo de juego de azar.
- O. Instalar plantas eléctricas con combustible, dentro de los apartamentos.
- P. Disponer sin autorización del Administrador, de residuos voluminosos en los espacios comunes o las garitas para residuos sólidos.

Párrafo. Queda entendido que las reglas relativas al uso y restricciones aplicables a las unidades de condominio comprendidas en esta sección del presente Reglamento son extensivas a los sectores comunes de uso exclusivo vinculadas a ellas, si los hubiere.

Artículo 24. Condiciones aplicables a los Arrendamientos. Se prohíbe el arrendamiento parcial de las unidades funcionales que componen el Condominio **CIUDAD IVAN BOSCH ETAPA 1B**. En tal sentido las unidades de condominio solo pueden ser arrendadas en su totalidad. Todo arrendamiento deberá ser comunicado al Administrador antes de su suscripción.

Párrafo. En este orden de ideas, los contratos de arrendamientos deberán tener anexos copia del presente Reglamento, así como también de todas las Reglas y documentos aplicables a cada unidad funcional y el uso de los sectores comunes, requiriendo además la declaración del inquilino de dar fiel cumplimiento a los mismos. A este propósito, una copia de dicho contrato de arrendamiento y de la declaración del inquilino será depositada por el propietario de la unidad funcional para que repose en el archivo a cargo del Administrador del Condominio.

Artículo 25. Sobre los huertos urbanos. Las unidades del Condominio con destino para huerto urbano, tendrán por objeto disponer de un sistema integral de huertos urbanos en todo el ámbito del proyecto "Ciudad Juan Bosch", bajo la gestión y responsabilidad de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. (Asociación CJB). La Asociación CJB promoverá el uso y aprovechamiento óptimo de los huertos para cultivos y productos apropiados para la agricultura en espacios urbanos, en procura de ampliar, mejorar y facilitar el acceso a la oferta de dichos frutos y productos, por

parte de los condómines y en general, de los habitantes de la Urbanización Ciudad Juan Bosch.

Párrafo. El uso y aprovechamiento de los huertos urbanos se observará atendiendo a las siguientes condiciones y restricciones:

- A. Las actividades agrícolas quedan estrictamente limitadas al ámbito de las unidades del Condominio con destino para huerto urbano, en la escala permisible para ámbitos urbanos, bajo el entendido de que es responsabilidad de la Asociación CJB garantizar la utilización de métodos adecuados para el desarrollo de estas actividades en zona urbana.
- B. El acceso desde y hacia dichas unidades se llevará a cabo en horarios que no perturben la paz.
- C. El traslado de insumos y productos desde y hacia los huertos urbanos ocurrirá en la forma expresamente designada para tales fines por el Administrador, y en ningún modo podrá alterar o impedir el disfrute de otras áreas comunes del Condominio.
- D. Las personas que presten servicios en los huertos urbanos por mandato de la Asociación CJB, deberán estar debidamente identificados y previamente registrados sus datos ante la Administración del Condominio.
- E. Quedan expresamente prohibidas todas las actividades agrícolas incompatibles con la vida en un entorno residencial.

VII. DE LA ESTRUCTURA Y ORGANOS DE GESTION DEL CONDOMINIO.

Artículo 26. Órganos. El Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, comprende los siguientes órganos de gestión, dirección y representación:

- A. El Consorcio de Propietarios.
- B. Asamblea General del Consorcio de Propietarios.
- C. Presidente de la Asamblea General.
- D. Secretario de la Asamblea General.
- E. El Administrador.

Artículo 27. Del Consorcio de Propietarios. Todos los propietarios de las unidades del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, constituyen obligatoriamente y de pleno derecho un Consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio del Administrador.

Párrafo. Los poderes del Consorcio de Propietarios se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes del Condominio.

Artículo 28. Atribuciones del Consorcio de Propietarios. Son atribuciones del Consorcio de Propietarios, las siguientes:

- a. Designar al Administrador del Condominio, conforme los criterios de elegibilidad que a tales fines establezca por escrito la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc.
- b. Aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos.
- c. Sustituir, ampliar o modificar este Reglamento, conforme el quórum exigido en el presente Reglamento.
- d. Recibir y aprobar o no el informe anual del Administrador del Condominio sobre su gestión del año que termina.
- e. Modificar las atribuciones establecidas en el presente Reglamento para el Administrador del Condominio.
- f. Tomar decisión sobre cualquier otro asunto que por la ley o este Reglamento, no le haya sido atribuido al Administrador, a otro ente o persona.
- g. Decidir sobre la administración de las cosas o elementos comunes del Condominio.

Artículo 29. De La Asamblea General del Consorcio de Propietarios. La Asamblea General de los Condómines es la reunión del Consorcio de Propietarios, que constituida válidamente, dictará resoluciones de cumplimiento obligatorio, para todos los propietarios del Condominio, siempre que sean aprobadas conforme lo establecido en la Ley de Condominios y en este Reglamento.

Párrafo I. La Asamblea se reunirá de forma ordinaria una (01) vez cada año, en fecha Primero de Febrero, a las seis de la tarde (6:00 P.M); en caso de que este día sea festivo, se reunirá el día hábil siguiente en el lugar dentro del condominio que se disponga a este fin.

Párrafo II. La Asamblea podrá reunirse extraordinariamente cuantas veces lo solicite el Administrador o cuando lo soliciten a través de este, por escrito, propietarios de las unidades del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, que representen por lo menos, un tercio de los votos de los propietarios que conforman el Condominio.

Párrafo III. Cada propietario tendrá derecho al número de votos que ha sido fijado en el presente Reglamento; la existencia de más de un propietario de una unidad de condominio no altera la cantidad de votos asignados a esa unidad funcional. Del mismo modo, los copropietarios solo pueden hacerse representar en una única persona. Para los casos de unidades de condominio arrendadas, solo podrá concurrir y votar en las Asambleas, el propietario de la unidad de condominio, salvo que este se haga representar por el inquilino, lo cual deberá hacerse constar previamente, por escrito. Los propietarios de unidades funcionales podrán siempre hacerse representar por un tercero mediante poder especial debidamente legalizado ante Notario Público, caso en el cual se deberá presentar el poder de representación al Administrador antes de la celebración de la Asamblea.

Artículo 30. Reglas de Convocatoria. Las convocatorias de las Asambleas reunidas Ordinaria y Extraordinariamente, se formularán mediante comunicación enviada al domicilio de cada propietario en el Condominio y/o mediante correo electrónico dirigido a la dirección electrónica provista por cada adquirente a este fin. Adicionalmente, un aviso de la convocatoria será colocado en el lugar dispuesto a este fin por el Consorcio de Propietarios dentro de las edificaciones del Condominio. La convocatoria deberá ser realizada con por lo menos cinco (5) días laborables de anticipación de conformidad con el Artículo 28 de la Ley 5038 de 1958. La convocatoria deberá contener la orden del día, así como la fecha, hora y lugar dentro del Condominio en que se llevará a cabo la reunión.

Artículo 31. Del Quórum para la Asambleas. Las reuniones de la Asamblea se llevarán a cabo con la concurrencia de un mínimo de propietarios que representen una mayoría simple del total de votos del condominio. Cuando el o los puntos a tratar impliquen la modificación del Reglamento, el quórum mínimo exigible es de las tres cuartas partes de los votos asignados por el presente Reglamento a los propietarios de las unidades del condominio.

Párrafo. En el caso de que a la asamblea, provisto de que haya sido debidamente convocada, no asista el mínimo de votos exigido para formar el quórum, se convocará a una nueva siguiendo las formalidades establecidas en el Artículo 30, de este Reglamento. Si luego de esta segunda convocatoria no se encuentra el quórum requerido, se podrá deliberar válidamente con la presencia por lo menos de la tercera parte del universo de los votos de los condómines, debiéndose notificar a los demás condómines de las decisiones tomadas en dicha asamblea.

Artículo 32. De las Decisiones. Las decisiones de la Asamblea serán tomadas en aquellos casos en que no se exija la unanimidad por Ley o por disposición de este Reglamento, por una mayoría simple de los votos de los propietarios presentes o representados, debidamente convocados. Del mismo modo, se exige una mayoría ordinaria de los propietarios para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento, atendiendo al quórum especial exigido en el artículo 31 del presente Reglamento.

Párrafo. Se necesitará del consentimiento unánime de todos los propietarios para:

- a. Extender o restringir el número de cosas comunes.
- b. Construir o realizar obras nuevas.
- c. Modificar la cantidad de los votos de los Condómines.
- d. Modificar el porcentaje de copropiedad y participación sobre el terreno y las áreas comunes.
- e. Modificar la responsabilidad del Condominio de mantener íntegramente los sectores de uso exclusivo con destino estacionamiento o parqueo.
- f. Modificar el destino de las unidades funcionales.

- g. Aprobar el inicio del procedimiento de terminación de la membresía del Condominio en la Asociación CJB, conforme se establece en el presente Reglamento.
- h. Aprobar la terminación definitiva de la membresía del Condominio en la Asociación CJB.
- i. Modificar el Reglamento en cualquier aspecto que guarde relación con la designación del Administrador del Condominio, sus condiciones de elegibilidad, la vinculación jurídica con la Urbanización Ciudad Juan Bosch y la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., así como lo relativo al pago del porcentaje correspondiente al inmueble constituido al régimen de condominio de las cargas comunes de la Urbanización Ciudad Juan Bosch, y de la cuota correspondiente a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc.

Artículo 33. Del Presidente y Secretario de las Asambleas. Para los fines de celebración de la Asamblea General de Condómines, será designado el propietario que presidirá por el periodo de tiempo que se establezca, las Asambleas Generales del Consorcio de Propietarios, que puede ser removido en cualquier momento del mismo modo en que fue elegido. En caso de ausencia del Presidente de la Asamblea, el Administrador designará un suplente para la celebración de la misma. El Administrador ejercerá las funciones de Secretario en las Asambleas.

Párrafo. El Presidente y el Secretario de la Asamblea son los responsables de levantar y registrar el acta de la Asamblea, debiendo comprobar la nómina de presencia, verificar el cómputo de las votaciones, librar las copias y las certificaciones correspondientes.

Artículo 34. De las Actas de las Asambleas. Las actas deberán contener el lugar, la fecha, y la hora de la reunión, así como el orden del día propuesto, el número de votantes presentes, los nombres de los propietarios o sus mandatarios presentes, con indicación de la unidad de su propiedad o sobre el cual ejercen derechos que le otorgan participación en la asamblea; asimismo la constitución de la asamblea y declaración de la validez de la constitución de las resoluciones adoptadas, con registro de los votos a favor o en contra, y fundamento de la votación, en caso de que los miembros desearan hacerlo constar.

Párrafo. El acta deberá ser registrada en los cinco (05) días de realizada la Asamblea, en libro rubricado y firmado por el Presidente y el Secretario. En este mismo plazo le serán comunicadas las resoluciones adoptadas a los miembros ausentes por medio de comunicación y/o medios electrónicos.

Artículo 35. Del Administrador del Condominio. El administrador es el representante del Consorcio de Propietarios del Condominio. Será designado por la Asamblea General de Condómines por el término de un (1) año.

Párrafo I. El Administrador puede ser removido por el voto de la mayoría calificada de dos tercios de los miembros presentes en la Asamblea General de Condómines y

ejercerá sus funciones mientras no haya sido sustituido y su sustituto tome posesión. Podrá ser reelegido indefinidamente.

Párrafo II. Podrá ser Administrador del condominio la persona física o jurídica que cumpla con los criterios de elegibilidad que a tales fines haya establecido por escrito la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., (Asociación CJB) para lo cual, la Asociación CJB remitirá al Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, una lista de personas que gocen de dicha acreditación.

Párrafo III. El Administrador renunciante o cesante de sus funciones tiene la obligación de rendir cuentas ante el Consorcio de Propietarios y ante la Asociación CJB, debiendo hacer entrega de todos los libros, documentos y actuaciones de la administración, dentro de los diez (10) días de notificada la renuncia o remoción del cargo, sin perjuicio de las reclamaciones que pudiera tener contra el Consorcio, o el Consorcio contra él.

Artículo 36. Administrador Provisional. A partir de la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente del presente Reglamento, queda designado como Administrador Provisional la empresa **CONDOMINIUMS ADMIN-SERVICES (CAS), S.R.L.**, sociedad comercial organizada conforme a las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil con el número 837628D, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-30-82858-5, con domicilio social en la Avenida Roberto Pastoriza No. 16, Edificio Diandy XIII, Suite 6N, en el sector Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el Ing. Guadalupe Almonte, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número 066-0008849-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, la cual ejercerá sus funciones por espacio de 3 años, o hasta tanto sea ratificado o designado uno nuevo en su lugar, por el Consorcio de Propietarios.

Párrafo. El Administrador Provisional presentará para fines de aprobación un presupuesto provisional de operación que cubrirá los gastos comunes.

Artículo 37. Remuneración. El cargo de Administrador podrá ser remunerado. El monto de dicha remuneración será determinado por el Consorcio de Propietarios, en consulta con la Asociación CJB. De igual manera, el Consorcio de Propietarios decidirá la remuneración del personal adicional. Estos montos formarán parte del presupuesto anual del Condominio.

Artículo 38. Atribuciones y Obligaciones del Administrador. El administrador tendrá las obligaciones contempladas en la Ley 5038 de 1958 y demás facultades atribuidas en el presente Reglamento, y en adición, las enumeradas a continuación:

- A. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Ley 5038 de 1958, modificada por la Ley 108-05, en este Reglamento y en las resoluciones de la Asamblea General de Condómines.

- B. Velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones relativas al uso de las cosas y elementos comunes.
- C. Atender todo lo relacionado a la administración, vigilancia y funcionamiento del condominio, y en general, de todo lo relacionado con las cosas y elementos de uso común y servicios generales.
- D. Responder por la conservación, apariencia y funcionamiento de las diversas partes del condominio, especialmente las de uso común.
- E. Convocar a la Asamblea General de Condómines, en los casos señalados por la ley, debiendo informar de todo asunto que fuere pertinente.
- F. Comunicar por escrito y/o medios electrónicos a los propietarios de toda resolución de la Asamblea General de Condómines acerca de los avances realizados, por concepto de las cargas comunes o cuotas contributivas no pagadas.
- G. Expedir certificaciones, testimonios o constancias de actas de la Asamblea General de Condómines.
- H. Representar al Consorcio de propietarios en todos los actos, en todas las acciones en justicia y procedimientos, así como representar al consorcio frente a las autoridades administrativas como ante terceros. Para ejercer la representación aquí estipulada, el Administrador General necesitará la autorización previa del Consorcio de Propietarios.
- I. Dirigir los asuntos financieros del Condominio y llevar los libros de contabilidad que sean necesarios, con anotación de todas las partidas de gastos e ingresos.
- J. Someter a la Asamblea General de Condómines para su aprobación el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como todo presupuesto especial.
- K. Cooperar en la auditoría de los libros contables del condominio por el contador público autorizado que designe la Asamblea General de Condómines, de la lista de profesionales acreditados por la Asociación CJB.
- L. Cobrar a los propietarios las cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros, recibir cualquier pago en nombre del Consorcio y extender los correspondientes recibos, pagar todas las cuentas y gastos comunes.
- M. Cobrar a los propietarios los cargos relativos a gastos de consumo, incluyendo de manera especial, los que resultan del consumo de gas propano o gas para uso doméstico, cuando se haya dispuesto la provisión común del combustible.
- N. Pagar a la Asociación CJB, la cuota correspondiente al Condominio en su calidad de miembro de la Asociación CJB, dentro de los primeros 15 días de cada mes;
- O. Pagar a la Asociación CJB el porcentaje correspondiente al inmueble sobre el que se ha constituido el condominio, de las cargas comunes de la Urbanización CJB, conforme se establece en el presente Reglamento y en las Reglamentaciones de la Urbanización CJB, dentro de los primeros 10 días de cada mes;
- P. Suscribir acuerdos con entidades de intermediación financiera, cooperativas, sindicatos, empleadores o asociaciones de empleadores, con la finalidad de establecer mecanismos electrónicos de retención de las cuotas de

mantenimiento a cargo de los propietarios de las unidades de condominio, siempre con la anuencia expresa de estos;

- Q. Abrir una o varias cuentas bancarias exclusivamente para la operación y administración del Condominio, en las que se depositarán todos los ingresos, y girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios.
- R. En caso de urgencia, ordenar los trabajos necesarios para la salvaguarda del Condominio, hasta un monto equivalente a un 10% del presupuesto general anual del Condominio, para el período vigente.
- S. Velar por el mantenimiento y reparación de los equipos del condominio.
- T. Presentar a la aprobación del Consorcio de Propietarios las propuestas de multas o sanciones pecuniarias a propietarios o personas vinculadas a unidades de condominio de estos en los casos establecidos en el presente Reglamento.
- U. Rendir cuentas de su gestión ante la Asamblea General ordinaria del Condominio.
- V. Llevar los libros de administración, tales como, libros de contabilidad, libros de actas, libro de cajas de ingresos y gastos, libro de propietarios y unidades funcionales, todo conforme las prácticas y estándares a tales fines desarrollados por la Asociación CJB.
- W. Brindar acceso, preferiblemente por una vía electrónica, a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. sobre información pertinente al estado de los libros y registros bajo su cargo.
- X. Resolver dentro de sus posibilidades, todas las diferencias entre los propietarios u otros ocupantes de las unidades funcionales.
- Y. Contratar los servicios requeridos para el buen uso y mantenimiento del Condominio y sus unidades funcionales.
- Z. Cualquier otra función que le sea asignada por la Asamblea General de Condómines.
- AA. Dictar las normas relativas a la clasificación, manejo y disposición de residuos sólidos, incluyendo residuos voluminosos, aplicables tanto a los propietarios dentro de sus unidades, como en todas las áreas que conforman el Condominio.

Artículo 39. De los Libros y Registros. En adición a los libros y registros que la ley y el presente Reglamento ponen a su cargo, el administrador deberá llevar los siguientes:

- A. El registro de propietarios, el cual contendrá los nombres, apellidos, generales, número de fax, correo electrónico y domicilio real, de cada propietario del condominio, y/o su representante, si lo hubiere, así como los datos relativos a las unidades de dichos propietarios, el número de votos y su porcentaje de participación en los gastos.
- B. Un registro que contenga un original del presente Reglamento debidamente recibido por las autoridades competentes, así como sus modificaciones.
- C. El registro de las actas de las asambleas.

- D. Los libros contables y estados financieros, incluyendo específicamente un libro diario en que figuren cronológicamente todos los ingresos y egresos, así como una contabilidad específica para cada unidad funcional, en que conste el monto de la participación de cada propietario en los gastos comunes, las fechas de vencimiento de pago de sus cuotas de contribución a dichos gastos, las sumas pagadas y las cuotas vencidas y no pagadas.
- E. Un registro que contenga un juego completo de los planos arquitectónicos de la edificación debidamente aprobados, y del plano de división del condominio aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, así como sus modificaciones.
- F. Un registro que contenga el inventario de cosas, bienes y elementos de propiedad común.

Párrafos. En la medida en que se observen las disposiciones legislativas y complementarias aplicables, y de que se dispongan los medios adecuados para resguardar la información y la privacidad, los libros y registros serán llevados en formato electrónico.

Artículo 40. Elección de Domicilio. Para todos los fines y consecuencias legales establecidos en el presente Reglamento, el Administrador hace formal elección de domicilio en las oficinas de la Administración ubicadas en el Condominio "CIUDAD IUAN BOSCH ETAPA 1B", dentro del ámbito de su sector común.

VIII. DE LAS CARGAS Y GASTOS COMUNES

Artículo 41. Definición y enunciación de las cargas y gastos comunes. Las Cargas y Gastos Comunes comprenden todos los gastos de conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. Las cargas y gastos comunes generados por dicho concepto, serán de la responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios de las unidades del Condominio CIUDAD IUAN BOSCH ETAPA 1B, según el porcentaje de copropiedad y participación sobre el terreno y las cargas comunes establecido en el presente Reglamento. Se consideran cargas o gastos comunes, de forma enunciativa y no limitativa, los siguientes:

- A. Los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, reparación y reposición de las cosas comunes, incluyendo las áreas o sectores con destino estacionamiento o parqueo, asignados en uso exclusivo a las unidades.
- B. Los gastos de electricidad, agua, recogida de residuos sólidos domiciliarios y otros de las partes comunes del Condominio.
- C. Los costos de los materiales, equipos y efectos que sean requeridos para la conservación, mantenimiento, limpieza, reparación y reposición de las cosas comunes, incluyendo las instalaciones, depósitos y equipos de medición para la provisión común de gas propano o gas de uso doméstico.
- D. La cuota a pagar a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., correspondiente al Consorcio de Propietarios, en su calidad de miembro de la Asociación.

- E. El monto a pagar a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc. para el mantenimiento de la Urbanización Ciudad Juan Bosch, por concepto de la cuota correspondiente al inmueble sobre el que se ha constituido el condominio de las cargas comunes de la Urbanización CJB, monto que deberá pagarse, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en manos de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc.
- F. Las remuneraciones del Administrador y de todo personal necesario para la operación y mantenimiento del Condominio.
- G. Los honorarios de los abogados, arquitectos, contadores, ingenieros, tasadores y otros profesionales cuyos servicios sean necesarios en la administración del Condominio.
- H. El consumo de agua por las unidades de condominio, cuando no se haya dispuesto la capacidad de medir el consumo individual de las unidades de condominio.
- I. El consumo de gas propano por las unidades de condominio, cuando se haya habilitado la capacidad de provisión común del combustible a las unidades de condominio, sin medición individual del consumo por unidad.
- J. Las primas de pólizas de seguro exigidas por la Ley o el presente Reglamento, o autorizadas por el Consorcio de Propietarios.
- K. Los demás gastos comunes establecidos por la ley o por el presente Reglamento.

Artículo 42. Tipos de Gastos. Existen tres tipos de gastos a tomar en consideración dentro del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, que son los Gastos Ordinarios o Comunes, los Gastos Extraordinarios y los Gastos de Consumo.

Párrafo I. Gastos Ordinarios. Se refieren a aquellos gastos que están llamados a ser previstos en el presupuesto anual del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, y que se generan regularmente o con cierta frecuencia, y que de manera enunciativa se encuentran descritos en el artículo que antecede.

Párrafo II. Gastos Extraordinarios. Se refieren a aquellos gastos que no fueron previstos en el presupuesto anual del Condominio CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B, y cuya necesidad de ser cubiertos recae sobre la responsabilidad del Condominio, y/o es reconocida y decidida por el Consorcio de Propietarios.

Párrafo III. Gastos de Consumo. Se refiere a los gastos individuales de cada unidad de condominio, que pueden ser cuantificados por medio de la medición del consumo del que se trate, y que la provisión del servicio objeto del consumo se realiza por intermedio de la Administración del Condominio o de la Asociación CJB; estos servicios pueden ser, cuando se haya dispuesto la capacidad de medición individual por unidad, el consumo de agua, de gas propano u otros combustibles por las unidades de condominio, o el consumo de electricidad de emergencia (planta eléctrica), entre otros. Los servicios que generan gastos de consumo son los definidos como tales en el presente Reglamento, o los que así defina y apruebe el Consorcio de Propietarios en el porvenir. Los gastos de consumo serán presentados por el

Administrador a las unidades de condominio en la periodicidad definida, conjuntamente con la cuota relativa a gastos ordinarios.

Artículo 43. Participación en las Cargas y Gastos Ordinarios o Comunes y en los Extraordinarios. Las cargas y gastos comunes y los gastos extraordinarios serán soportadas por los propietarios de unidades del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, conforme el porcentaje de copropiedad y participación sobre el valor del terreno y las áreas comunes indicado en el presente Reglamento.

Párrafo I. Todos los copropietarios de una unidad de condominio, así como sus causahabientes, son solidaria e indivisiblemente responsables del pago de la cuota contributiva correspondiente a dicha unidad.

Párrafo II. Ningún propietario podrá por renuncia, abandono, desocupación del inmueble, por el tiempo que fuese, por alegada falta de uso de las partes y servicios comunes, o por cualquier otra causa, sustraerse de su obligación de pagar su proporción de las cargas y gastos comunes.

Artículo 44. Forma de pago. Todo propietario de unidad funcional de propiedad exclusiva del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B** pagará la cuota mensual que le corresponde, en la forma y medios establecidos por el Administrador, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes.

Párrafo. En el caso de los gastos de consumo, el pago se realizará contra la medición del consumo del periodo correspondiente, que a esos fines presente el Administrador al propietario. La suma deberá ser pagada en la forma y medios establecidos por el Administrador, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes.

Artículo 45. Sanciones por Falta de Pago. En caso de falta de pago de una factura correspondiente a la cuota, ya fuere ordinaria o extraordinaria, o factura de gasto de consumo, posterior a los cinco (5) días de su vencimiento, el propietario deudor incurrirá en mora de pleno derecho y generará interés pecuniario sobre la suma adeudada a razón de un cinco por ciento (5%) mensual, sin perjuicio de las acciones que el Administrador y el Consorcio de Propietarios puedan ejercer contra este. En adición, tras alcanzar el plazo de 30 días de vencimiento, el Administrador queda facultado a imponer la sanción de corte o interrupción de los servicios a la unidad cuya provisión sea común, y que el consumo esté sujeto a medición individual por unidad. El corte o interrupción se mantendrá mientras persista el incumplimiento de pago, lo que abarca el saldo pendiente de la factura, así como los montos adeudados por recargos, multas o sanciones económicas.

Artículo 46. Daños causados a sectores o elementos comunes. El propietario que por una acción, omisión, falta que le sea imputable o negligencia propia, o por falta de algún empleado a su cargo, familiar, inquilino u ocupante de su unidad funcional, o por el hecho de una cosa bajo su guarda, ocasione daños a las partes comunes, será responsable de resarcir el daño ocasionado. En adición a la obligación de reparar el

daño, el propietario responsable es pasible de sanciones pecuniarias o multas en caso de tardanza en la reparación de los daños. La sanción pecuniaria o multa será aprobada por el Consorcio de Propietarios, a propuesta del Administrador.

- ④ **Artículo 47. Privilegio de los Condómines.** El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes, ya fuere por concepto de gastos comunes u ordinarios, extraordinarios o de consumo, estará garantizada con el Privilegio de los Condómines sobre la unidad funcional deudora, de conformidad con las disposiciones de la Ley 5038 de 1958. Este privilegio tendrá preferencia sobre toda otra carga o gravamen.

Párrafo I. La comprobación de las cuotas no pagadas y/o montos adeudados será hecha por el Consorcio de Propietarios, previa declaración preparada por el Administrador con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador comunicará dicha declaración por acto de alguacil al o a los condóminos deudores.

Párrafo II. La copia del acta de la Asamblea del Consorcio de Propietarios, certificada por el Administrador y legalizada por un notario constituirá título suficiente para inscribir el Privilegio de los Condómines en el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo III. El pago de las multas o sanciones pecuniarias establecidas en el presente Reglamento, una vez aprobadas por el Consorcio de Propietarios, estará garantizado con el Privilegio de los Condómines sobre la unidad funcional deudora.

IX. DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 48. Descripción. Se considerará como propietario dentro del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, quien acredite ser titular de una unidad de condominio en virtud de un duplicado del Certificado de Título expedido a su favor por el Registro de Títulos correspondiente, preferiblemente acompañado de una Certificación del Estado Jurídico del Inmueble. Al efecto, todo propietario estará obligado a presentar dicho Duplicado de Certificado de Título o una constancia de sus derechos, al Administrador General del Condominio dentro de los treinta (30) días de su adquisición; en adición deberá suministrarlos demás datos que requiera el Administrador para inscribirlo en el libro de propietarios.

Artículo 49. Elección de Domicilio. Para todos los fines y consecuencias legales establecidos en el presente Reglamento, los propietarios hacen formal elección de domicilio en la unidad funcional de propiedad exclusiva que le pertenezca dentro del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**.

Párrafo. Adicionalmente, todo propietario deberá suministrar un correo electrónico válido al Administrador, a los fines de que este sea incorporado en el libro de registro de propietarios, en su condición de principal medio electrónico de comunicación oficial entre el Consorcio de Propietarios, el Administrador y los propietarios.

Artículo 50. Derechos y Obligaciones. Todo propietario de una unidad de condominio según su título de adquisición, plano de división del condominio y disposiciones de este Reglamento, podrá ejercer todas las atribuciones y derechos inherentes a tal dominio, así como también podrá usar las áreas comunes con sujeción al orden, la moralidad, buenas costumbres y demás normas de convivencia que se describen en el presente Reglamento.

Párrafo I. El disfrute y aprovechamiento de la unidad de condominio está sujeto obligatoriamente al destino que se le haya asignado en este Reglamento, debiendo ajustarse a las normas legales y de convivencia contenidas en el mismo, no pudiendo el propietario variar el destino de la unidad, salvo decisión unánime de los propietarios. La variación del destino debe contar previamente con el visto bueno de las autoridades competentes (Ayuntamiento de Santo Domingo Este), e implica en todos los casos, la modificación del Reglamento de Condominio y del Plano de División de Condominio.

Párrafo II. Las paredes que separan una unidad de otra, son paredes medianeras entre sus respectivos dueños y no podrán ser utilizadas como muros de cargas, ni rasurarlos o demolerlos, pudiendo solo colgar, fijar o adaptar a dichos muros, elementos livianos de decoración.

Párrafo III. Las obras y reparaciones menores que sean necesarias realizar en cada unidad, tales como cambio de zapatillas, llaves de destupiciones de salida de agua, servicios sanitarios, labores de fontanería, pintura, decoración de interiores, y otras de igual naturaleza, podrán ser realizadas por el propietario sin necesidad de autorización previa y a su propio costo, cuidando que con estos trabajos no le moleste a los demás y no se altere en nada la estructura general.

Párrafo IV. Todo propietario tiene la obligación de permitir la entrada a su unidad de condominio de las personas encargadas de realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o las unidades vecinas, debiendo ser realizados los mismos con la mayor celeridad y cuidado, a fin de evitar dificultades o molestias a los ocupantes. El Administrador comunicará por escrito al propietario la necesidad de acceder a su unidad.

Párrafo V. En caso de que el propietario de una unidad funcional esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o afecte su unidad funcional, el Administrador podrá entrar a la unidad funcional a fin de tomar las medidas oportunas.

Párrafo VI. Todo propietario es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás propietarios y a las partes comunes del edificio por sus familiares, invitados y empleados.

Párrafo VII. Ningún propietario ni ocupante ejecutará actos que perturben la tranquilidad del condominio. El propietario, inquilino o invitado que fuere molestado

deberá informar el hecho al Administrador, quien luego de comprobarlo, intimará al propietario en falta a tomar, a su costo, las medidas necesarias para poner fin a la situación. De no obtemperar el propietario en falta a la intimación del Administrador, éste tendrá la facultad de tomar las medidas pertinentes para hacer cesar la perturbación, cuyos gastos quedarán a cargo del propietario en falta.

Párrafo VIII. Queda prohibido toda instalación de antenas individuales exteriores de radio o televisión y toda conexión a sistemas de televisión por cable, salvo el caso de aprobación previa y por escrito por el Administrador; queda igualmente prohibido la instalación de plantas eléctricas fuera de la perteneciente al Condominio.

Párrafo IX. Todas las obligaciones que en virtud de la ley y del reglamento correspondan a los propietarios, en materia de uso y destino de los bienes propios y normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, inquilinos, usuarios, invitados, empleados u ocupantes, a cualquier título que fuere, de cada una de las unidades funcionales.

Párrafo X. El tratamiento de los residuos sólidos en toda su extensión queda supeditado a las normas de clasificación, manejo y disposición que disponga a tales fines el Administrador del Condominio. El cumplimiento de estas normas es obligatorio para todos los propietarios de unidades funcionales, así como empleados, inquilinos, familiares u ocupantes de sus unidades funcionales.

Artículo 51. De las sanciones pecuniarias y multas. La violación o incumplimiento por parte de los propietarios de unidades funcionales, empleados, inquilinos, familiares, visitantes u ocupantes de sus unidades funcionales, de las restricciones aplicables a las unidades funcionales, de las condiciones de uso de los elementos comunes, de las condiciones de uso de los estacionamientos, de las normas relativas a la clasificación, manejo y disposición de residuos sólidos, así como de las normas de convivencia, obligaciones, prohibiciones o limitaciones establecidas en el presente reglamento, ya fuere por una acción, omisión, falta que le sea imputable o negligencia propia, o por el hecho de una cosa bajo su guarda, puede acarrear la imposición de sanciones pecuniarias o multas por parte del Consorcio de Propietarios. Comprobada y documentada la violación o incumplimiento por el Administrador, las multas o sanciones pecuniarias serán aprobadas por el Consorcio de Propietarios a propuesta del Administrador.

Párrafo. Las multas o sanciones pecuniarias serán proporcionales a la gravedad de la violación o incumplimiento, según determine el Consorcio de Propietarios, y podrán tener por finalidad, en adición al propósito punitivo de la medida, servir de elemento disuasivo para evitar violaciones o incumplimientos en el porvenir. El Administrador del Condominio presentará a la aprobación del Consorcio de Propietarios, las sanciones económicas aplicables, las cuales deberán ser comunicadas a los condómines, utilizando los medios de publicidad previstos en el presente Reglamento.

X. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 52. Enmarque, alcance e interpretación. Las normas de convivencia desarrolladas en el presente acápite del Reglamento son de cumplimiento obligatorio por los propietarios de unidades funcionales, empleados, inquilinos, familiares, visitantes u ocupantes de sus unidades funcionales. Las mismas son siempre complementarias a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, y en ningún caso podrán interpretarse de una forma que contraría su espíritu, que no es otro que el de mantener la buena convivencia en el disfrute de los espacios y áreas comunes del Condominio, y en general, promover la armonía y la paz en las relaciones entre los habitantes del condominio. En caso de contradicción, falta de claridad o conflictos entre condómines sobre la interpretación de estas normas, el Administrador del Condominio tiene la potestad de aclarar la interpretación de la norma en cuestión.

Artículo 53. En cuanto al uso y disfrute de las áreas comunes. De manera enunciativa y no restrictiva, los propietarios de unidades funcionales, empleados, inquilinos, familiares, visitantes u ocupantes de sus unidades funcionales, en el uso y disfrute de las áreas comunes del Condominio, deberán observar las siguientes normas:

- a) Cada propietario de unidad de condominio velará por la limpieza del pasillo inmediato a su unidad y la del tramo de escalera correspondiente a su piso. Del mismo modo, de manera conjunta, los propietarios de unidades un bloque constructivo tendrán el deber de velar por la limpieza de las áreas comunes de acceso al bloque.
- b) Está totalmente prohibido el tendido de ropa, utensilios de limpieza, colocación de propagandas, publicidad del tipo que fuese, letreros o cualquier otro elemento que produzca o pueda producir contaminación visual en los siguientes áreas o elementos: pasillos, escaleras, ventanas y balcones de los edificios, y en general, en cualquier lugar visible desde el exterior.
- c) Se restringe el uso de los espacios comunes para depósito de artículos de un apartamento o familia en particular.
- d) La velocidad máxima para transitar en vías internas vehiculares primarias es de 10 km/h; la velocidad máxima para transitar en vías internas vehiculares secundarias es de 10 km/h.
- e) La velocidad máxima para transitar las en ciclovías es de 10 Km/h.
- f) Se prohíbe el acceso de motocicletas a pasos peatonales, aceras y ciclovías.
- g) Queda prohibido el consumo o distribución de bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas, en las áreas comunes del condominio.
- h) Acatar la prohibición de realizar ruidos y vibraciones estridentes con equipos de sonido o amplificadores, en las vías y áreas comunes dentro del Condominio; esta prohibición persigue garantizar un ambiente proclive a contribuir con la armonía ambiental y social del entorno.

- i) Se prohíbe la exhibición de armas de fuego en las áreas comunes del Condominio.
- j) Queda prohibido el uso de las áreas comunes, incluyendo los estacionamientos, para: talleres de mecánica, cerrajería, carpintería u otros oficios así como para actividades comerciales informales o no, del tipo que fuesen (colmados, carritos de chimichurris, hot dogs, empanadas, ventorrillos, bancas de apuestas u otros).
- k) Mantener despejadas las vías internas primarias de tránsito vehicular; no se admiten obstáculos de ningún tipo, ni temporales ni permanentes.
- l) En las vías internas secundarias de tránsito vehicular, el uso preferente es el vehicular. En los horarios que establezca de manera expresa el Administrador del Condominio, siempre que sea posible anticipar horarios de escaso tránsito vehicular, si no inexistente, se podrá permitir ciertos usos recreativos, siempre de manera no preferente, y bajo estricta observación de las medidas de prevención que a tales fines disponga el Administrador.
- m) Se prohíbe la práctica de celebración de velatorios de cuerpo presente.
- n) Se prohíbe la celebración de actividades político-partidarias.
- o) Se prohíbe la práctica de toda actividad que promueva violencia, o ponga en peligro a los residentes.
- p) Se prohíbe la celebración, organización, promoción de actividades que involucren peleas de animales de cualquier tipo.
- q) El uso de gazebos, canchas y áreas verdes o recreativas es de carácter colectivo y estará regulado por el Condominio con horarios que pueden ir desde las 8:00 a.m hasta las 10:00 p.m.; las actividades de celebraciones particulares deben ser solicitadas con 3 semanas de antelación para su aprobación por el Administrador del Condominio, con el compromiso de mantener limpias y ordenadas estas áreas.
- r) No se permiten fiestas, tertulias o reuniones de esta naturaleza en las áreas comunes ni en las unidades del condominio después de las 10:00 de la noche los días de semana; los fines de semana y días feriados están prohibidas estas actividades después de las 11:30 p.m. Las violaciones a esta disposición podrá suponer la intervención de las autoridades competentes.
- s) Las clases de música, baile, gimnasia, la práctica musical con equipos u otras actividades lúdicas y culturales al interior de las unidades de condominio, deberán llevarse a cabo en estricta observación de los horarios de descanso, y de las normas anti ruido aplicables.
- t) Está prohibido escuchar música en alto volumen y hacer ruidos estruendosos que moleste a vecinos y vecinas, teniendo presente que la comisión de estos hechos constituye una actividad penalizada por la Ley, sin desmedro de la aplicación de las sanciones económicas que contempla el presente Reglamento por la violación de estas normas.
- u) Los aparatos de radio, televisión, consolas de juegos electrónicos, reproductores de discos compactos, equipos de entretenimiento y/o instrumentos musicales deberán ser graduados en su intensidad a fin de

que no afecten la tranquilidad de las unidades vecinas ni de los residentes y visitantes del condominio en general.

- v) Las obras que sean ejecutadas dentro de la unidad, ya fueren para la conservación, reparación, estética, higiene, seguridad o mejoras, deberán ser realizadas sin que perturben el uso y goce legítimo de las demás unidades y de los residentes y visitantes del condominio en general.

Artículo 54. Normas de convivencia vinculadas al uso de los estacionamientos. Los estacionamientos están establecidos exclusivamente como espacios para el estacionamiento de los vehículos de las personas residentes en el Condominio, y sus visitantes, si hubiere espacios destinados a este fin. El respeto al estacionamiento de cada familia es fundamental para la convivencia. Los elementos normativos sobre su uso son los siguientes:

- a) Los residentes deberán estacionar solo en el estacionamiento de uso exclusivo que corresponda a su unidad, cuando sea el caso; en ningún caso o circunstancia se admite el uso de aceras, áreas verdes, aceras o zonas peatonales y ciclovías para estacionamiento, ya sea de forma temporal o permanente.
- b) Los estacionamientos destinados para uso por personas con discapacidad deberán dejarse libres para uso exclusivo por residentes y visitantes con esta condición.
- c) Conducir prudentemente hasta la entrada al espacio de estacionamiento; la circulación siempre se hará conservando la derecha, y bajo una velocidad máxima de 5 Km/H.
- d) No está permitido el lavado de vehículos en estacionamientos ni el arreglo de desperfectos mecánicos de vehículos, lo que tampoco se admite en las áreas comunes del Condominio.
- e) Queda prohibido el almacenamiento de combustible.
- f) Todo propietario o usuario de vehículo, al ser avisado que su vehículo está arrojando fluidos o que presenta escapes de fluidos, deberá hacerlo reparar de inmediato, bajo el entendido de que será responsable de todo perjuicio causado por ello.
- g) Cualquier daño causado por uno de los residentes a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente al Administrador del Condominio, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes.
- h) No está permitido estacionar en zonas de circulación vehicular (doble estacionamiento), ni de forma paralela ambos lados de una vía.

Artículo 55. Control de mascotas. Como regla general, al interior de cada unidad de condominio se permitirá la tenencia de mascotas domésticas, tales como: perros pequeños, gatos y otros animales de dimensiones similares. Aplican las siguientes normas de control relativas a la tenencia de mascotas:

- a) Cada unidad del condominio podrá tener hasta dos (02) animales domésticos, debiendo asegurar el propietario que los mismos no presenten peligro para la salud y seguridad de los residentes o visitantes en el condominio, ni sean causa de molestia para éstos.
- b) No se permitirán mascotas que sobrepasen los parámetros de tamaño indicados o que puedan atentar contra el medioambiente, la integridad física y de salud de los residentes.
- c) Los propietarios/as de mascotas deberán mantenerlas debidamente identificadas, vacunadas, desparasitadas e higienizadas, bajo el entendido de que los daños que se ocasionen por la negligencia en el cumplimiento de estas medidas son de su entera responsabilidad.
- d) Los propietarios/as de mascotas deben evitar la disposición de heces fecales de sus mascotas en las áreas verdes, aceras y áreas comunes del Condominio. Queda entendido que son los únicos responsables de recoger inmediatamente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria. En caso contrario serán debidamente sancionados.
- e) Evitar la deambulaci3n de mascotas sueltas por las zonas comunes.
- f) Como principio general, los propietarios/as de mascotas son responsables por los da1os que puedan causar sus mascotas en las áreas comunes, administraci3n y/o terceros.
- g) Los due1os de las mascotas se har3n responsables de la perturbaci3n de la tranquilidad de los residentes y/o vecinos, que generen las mismas.

Artículo 56. Sobre el uso de las áreas verdes y preservaci3n del paisajismo. A continuaci3n, las reglas que deben ser observadas para preservar las áreas verdes y el paisajismo del Condominio:

- a) Las áreas verdes solo pueden ser utilizadas para sembrar, cuidar y regar las plantas y árboles que allí se establezcan.
- b) Se prohíbe tirar residuos sólidos y objetos en las áreas verdes; la violaci3n a esta prohibici3n acarrear3 la aplicaci3n de multas y sanciones a los responsables.
- c) Las bicicletas y juegos de ni1os est3n restringidos a las áreas comunes con un fin recreativo no se permite que ni1os o adultos circulen en bicicleta o maltraten las áreas verdes destinadas a jardines.
- d) Est3 prohibido maltratar, quemar, sustituir, pisar o de alguna forma afectar el paisajismo, salvo disposici3n expresa de la Administraci3n y por causa justificada.
- e) Est3 prohibido pisar la grama en las áreas donde se encuentra sembrada.

Artículo 57. Normas para mantener la seguridad y el manejo adecuado de conflictos. A continuaci3n, las normas aplicables:

- a) Es obligatorio, como mecanismo de regulaci3n de la entrada, que los representantes de comercios, suplidores de mercancías o servicios, personas en labor de acarreo, taxistas u otros transportistas relacionados,

estén debidamente identificados al momento de la entrada. Los condómines deberán informar a los puestos de entrada del condominio o similares con la debida anticipación. El Administrador del Condominio es el responsable de hacer cumplir esta medida.

- b) Cualquier residente, al conocer un conflicto, violación de las normas y/ o una situación imprevista tiene el deber de informar a las autoridades competentes utilizando los medios provistos a estos fines, tales como una llamada telefónica al Sistema 9-1-1; en casos que así lo ameriten, el deber de informar de la situación al Administrador del Condominio.
- c) No exhibir ni manipular armas de fuego dentro en las áreas comunes del Condominio.
- d) El deber de denunciar casos de violencia de género y/o intrafamiliar que ocurran en apartamentos vecinos, dando parte a las autoridades competentes.
- e) Evitar el uso de bocinas en horarios restringidos según las disposiciones legales.
- f) Evitar la contaminación visual colocando vallas, avisos y demás publicidad en el exterior de las viviendas.

Artículo 58. Normas relativas a la disposición y manejo de residuos sólidos. En adición a las normas contempladas en el presente Reglamento, aplican las siguientes:

- a) Los residuos sólidos deben ser depositados únicamente en los contenedores establecidos para ello.
- b) Se prohíbe disponer de residuos sólidos o colocar depósitos improvisados de residuos sólidos fuera de los contenedores dispuestos para ello.
- c) Es obligatorio cumplir con las normas de manejo y disposición de residuos sólidos que emita el Administrador del Condominio.
- d) Los propietarios de unidades del condominio son los únicos responsables de disponer de los residuos sólidos voluminosos que puedan generarse en sus unidades.

XI. DE LA MEMBRESIA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO EN LA ASOCIACION MAESTRA CIUDAD JUAN BOSCH, INC.

Artículo 59. Declaración de aceptación de los Estatutos de la Asociación CJB. Por aplicación de los Estatutos de la Asociación CJB, y por efecto de la inscripción en el Registro de Títulos de la Declaratoria de Condominio y el presente Reglamento, el Consorcio de Propietarios del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA CB** sucede al propietario declarante en la membresía que le corresponde en la Asociación CJB, en su calidad de titular registrado de la Parcela No. 402405807609, del Municipio Santo Domingo Este y Provincia de Santo Domingo, República Dominicana. De igual forma, por efecto de la inscripción en el Registro de Títulos de la Declaratoria de Condominio y el presente Reglamento, queda constancia de la aceptación formal de los Estatutos de la Asociación CJB, así como de los deberes, derechos y obligaciones que corresponden.

Artículo 60. Cuota de membresía en la Asociación CJB. La cuota correspondiente a la membresía del Consorcio de Propietarios de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., se pagará en manos de dicha Asociación, con cargo al presupuesto general del Condominio, en la forma y condiciones establecidas por la Asociación. El Administrador del Condominio es el responsable de garantizar el cumplimiento cabal de esta obligación.

Artículo 61. Cantidad de votos del condominio en la Asociación CJB. El Consorcio de Propietarios del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, en su calidad de miembro de la Asociación CJB y como titular registrado de la Parcela No. 402405807609, del Municipio Santo Domingo Este y Provincia de Santo Domingo, República Dominicana, tiene derecho a un (1) voto en las asambleas de la Asociación CJB. La representación del Consorcio de Propietarios es una facultad del Administrador del Condominio, que ejerce en consonancia con las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 62. Mecanismos de publicidad de las decisiones de la Asociación CJB. Las convocatorias, agendas de reunión, así como las actas de las asambleas de la Asociación CJB reposarán en un registro especial a cargo del Administrador del Condominio. Los condómines tienen derecho a consultar estos documentos, preferiblemente a través de medios digitales que a tales fines ponga a disposición el Administrador.

Artículo 63. Procedimiento para la terminación de la membresía del condominio en la Asociación CJB. El procedimiento para ejercer el derecho de renuncia voluntaria a la membresía del Consorcio de Propietarios del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B** en la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., es el que sigue a continuación: 1) el Administrador realiza la convocatoria de Asamblea extraordinaria, en cumplimiento de las exigencias especiales cuando el propósito de la Asamblea es conocer de la esta cuestión; 2) la Asamblea de condómines, unánimemente aprueba iniciar el procedimiento de terminación de la membresía, que supone designar un mandatario o delegado especial para que inicie y efectúe los trámites conforme los Estatutos de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc.; 3) El mandatario o delegado especial comunica formal a la Asociación la decisión del Consorcio de Propietarios, para lo cual deberá anexar un original del Acta de la Asamblea con la firma en aprobación, de la totalidad de los propietarios del Condominio; 4) Una vez comunicada por escrito la aceptación de la terminación por la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., previa comprobación de la manifestación unánime de la voluntad de todos los condómines, la Asamblea General extraordinaria debe aprobar unánimemente la terminación definitiva de la membresía, previa convocatoria por el Administrador.

Párrafo. Hasta tanto no se complete este procedimiento el Consorcio de Propietarios del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B** se mantiene como miembro hábil

de la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., con la vigencia plena de sus deberes, derechos y obligaciones.

XII. GESTION FINANCIERA

Artículo 64. Período de ejercicio. La gestión financiera y administrativa del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B**, será anual, iniciando el día primero (1) del mes enero y finalizando el día treinta y uno (31) del mes diciembre del año.

Artículo 65. Presupuesto. El presupuesto anual de ingresos y gastos a que se refiere este Reglamento, será confeccionado por el Administrador General, asignando a cada propietario lo que le corresponde contribuir por mes. Este presupuesto será sometido a la Asamblea General de Condómines Ordinaria para su aprobación.

Párrafo I. En la Asamblea General de los Condómines Ordinaria, el Administrador General presentará un informe de gestión financiera y administrativa, con los balances correspondientes, copia de los cuales estarán a disposición de los propietarios conforme lo establece la Ley. Todos los informes como los balances de la gestión financiera deberán ser confeccionados según los libros de contabilidad llevados a tal efecto.

Párrafo II. En caso de déficit en el presupuesto, la Asamblea General de Condómines podrá ordenar, previa presentación de un presupuesto especial por el Administrador General, una contribución especial o cuota extraordinaria a cada propietario; si hubiere superávit, la asamblea podrá escoger entre mejorar o ampliar los servicios o hacerlo ingresar al fondo de reservas.

Artículo 66. Fondo de Reservas. Se constituirá un fondo de reservas para responder a los gastos extraordinarios o urgentes, reposiciones o innovaciones que afecten a todo o parte del Condominio o a las cosas y elementos comunes.

Párrafo I. Este fondo se conformará con las sumas recaudadas de las sanciones pecuniarias o multas, recargos y penalidades que deban pagar los propietarios de las unidades funcionales, así como del superávit que resultare de la ejecución del presupuesto anual. Podrá ingresar al fondo de reservas cualquier otro ingreso lícito que no forme parte del presupuesto anual.

Párrafo II. Para la gestión del fondo de reservas, el Administrador podrá abrir una cuenta a nombre del Consorcio de Propietarios del Condominio **CIUDAD JUAN BOSCH ETAPA 1B** en una institución financiera de elección del mismo Consorcio, en la cual se depositarán los fondos más arriba descritos.

Párrafo III. El Consorcio de Propietarios tomará las medidas pertinentes en relación a la administración e inversión de dicho fondo; en casos de urgencia el Administrador

podrá tomar las medidas pertinentes, a reserva de convocar a la Asamblea General de Condómines y rendirle cuentas.

Párrafo IV. El Administrador deberá llevar la contabilidad del fondo de reservas de forma independientemente a los fondos de administración ordinarios.

Artículo 67. De los seguros. El administrador podrá contratar y mantener vigentes, con una o varias compañías de seguro de reconocida solvencia, pólizas de seguro que deben contener, entre otras cosas, las siguientes coberturas:

- A. Incendio y riesgos aliados, incluyendo rayo, terremoto y/o temblor de tierras, explosión, ciclón, huracán, tornado y manga de viento, daños por agua de lluvia a consecuencia de huracán, motín y huelga, daños maliciosos, robo con escalamiento y/o violencia, etc., para asegurar el valor total de reposición, sin amortización, deducción o depreciación, de todas las partes y cosas comunes, así como de todas las unidades funcionales con todas sus mejoras tal como figuran en los planos arquitectónicos, con excepción de las mejoras realizadas por los propietarios y de los bienes mobiliarios en dichas unidades funcionales.
- B. Responsabilidad civil por el monto que determine el Consorcio de Propietarios para cubrir la responsabilidad del condominio respecto de los terceros, empleados, si los hubiere, y de los mismos propietarios.
- C. Cobertura de las averías de maquinarias, tales como plantas eléctricas, transformadores, bombas de agua, entre otras, por pérdidas accidentales, derivadas de daños por incendios internos, explosiones químicas, cortos circuitos y otros fenómenos eléctricos, por daños mal intencionados y dolo por parte de terceros, huelga, motín y/o conmoción civil. La contratación de estas pólizas, podría no ser necesaria mientras se mantenga vigente la garantía de las maquinarias.
- D. Cualquier otro riesgo que a juicio del Consorcio de Propietarios amerite ser asegurado.

Artículo 68. Beneficiarios de las Pólizas de Seguro. Salvo en el caso de seguros de responsabilidad civil, el beneficiario de todas las pólizas de seguro del condominio será el Consorcio de Propietarios. Las pólizas de seguro estarán bajo la custodia del Administrador. Cualquier propietario podrá hacerse expedir copia de las pólizas a su costo.

XIII. DE LAS MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DE LA DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DEL CONDOMINIO

Artículo 69. Modificación al Reglamento. El presente reglamento de Condominio podrá ser modificado por el Consorcio de Propietarios en la forma que ha sido prevista en el mismo, de acuerdo con las leyes que rigen la materia, debiendo hacerse constar en un acta de la Asamblea General de Condómines en la que se decida la modificación del Reglamento.

Párrafo I. En la convocatoria que se haga para tales fines, se debe especificar ese propósito y estipular qué se pretende modificar y cuál es el nuevo texto propuesto.

Párrafo II. Toda modificación de este Reglamento surtirá efectos inmediatos a partir de su aprobación por el Consorcio de Propietarios, para todos los condómines y sus causahabientes. Sin embargo, las modificaciones sólo serán oponibles a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., a los terceros y causahabientes a título particular después que hayan sido inscritas en el Registro de Títulos correspondiente, mediante una copia del Acta de la Asamblea General de Condómines, visada por el Presidente de la Asamblea, certificada por el Administrador y legalizadas las firmas por ante Notario Público.

Párrafo III. Cuando la propuesta de modificación del Reglamento verse sobre cualquier aspecto que guarde relación con la designación del Administrador del Condominio, sus condiciones de elegibilidad, la vinculación jurídica con la Urbanización Ciudad Juan Bosch y la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., así como lo relativo a la membresía del Condominio en la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., y/o al pago de la cuota correspondiente a la Asociación CJB, el borrador de convocatoria a tales fines, deberá ser remitido, por escrito, a la Asociación Maestra Ciudad Juan Bosch, Inc., so pena de nulidad absoluta y de pleno derecho, con al menos treinta (30) días de anticipación al plazo mínimo exigido en el presente reglamento para convocar la Asamblea General de los Condómines.

Artículo 70. Disolución del Régimen de Condominio. Procede la extinción o disolución del Régimen de Condominio por la voluntad y decisión del Consorcio de Propietarios, o por la destrucción, vetustez o ruina total o parcial de uno o más edificios de los que componen el Condominio, para lo cual deberá cumplirse con las disposiciones que regulan la materia, especialmente lo que establecen la Ley 5038 y los Artículos 121 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos.

Párrafo. Aprobada la extinción o disolución del Condominio, el Registro de Títulos procederá a levantar el Bloqueo Registral que afecta el terreno registrado a nombre del Consorcio de Propietarios y emitirá un nuevo Certificado de Título sobre el terreno. El nuevo certificado de título se emite en copropiedad, haciendo constar la proporción en que cada propietario de unidad funcional dentro del condominio se convierte en copropietario del terreno. La proporción o porcentaje es el mismo establecido en este Reglamento para definir la copropiedad sobre el terreno y las partes comunes, a no ser que el acta que determina la extinción o disolución del condominio especifique una proporción distinta.

XIV. DISPOSICIONES FINALES

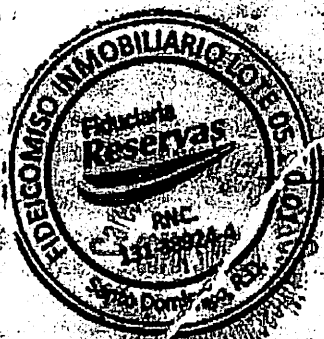
Artículo 71. Disposición Final. El presente Reglamento será inscrito por ante el Registro de Títulos correspondiente, y obligará a todos los propietarios, sus

causahabientes y cualquiera que esté ligado a cada unidad funcional. Es responsabilidad del Administrador, una vez constituido el régimen de condominio, tomar las providencias necesarias para que cada propietario tenga copia fiel y exacta del mismo.

Párrafo. En lo que se refiere a lo no previsto en el presente Reglamento se remite a las disposiciones de la Ley 5038 de 1958, modificada por la Ley 108-05 y sus reglamentos.

HECHO Y FIRMADO en tanto originales como fuere necesario, a los seis (6) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018), Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

POR Fideicomiso Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Lote Habitacional 05-20-01 del Proyecto Ciudad Juan Bosch:



CHRISTIAN ALBERTO MOLINA ESTÉVEZ
POR FIDUCIARIA RESERVAS, S. A.
GESTOR FIDUCIARIO



YO, **DRA. RAQUEL MIGUELINA NÚÑEZ ALMANZAR**, Notaria-Pública de las del Número del Distrito Nacional, con Matrícula No. 5768, **CERTIFICO** que la firma que antecede, fue puesta libre y voluntariamente por el señor **CHRISTIAN ALBERTO MOLINA ESTÉVEZ**, de generales que constan en el presente acto, quien me ha declarado que es la misma que acostumbra utilizar en todos los actos de su vida, tanto pública como privada. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los (6) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018).



DOY FE

DRA. RAQUEL M. NÚÑEZ ALMANZAR
NOTARIO PUBLICO





LEY 5038 SOBRE CONDOMINIOS.

Art. 1.- La propiedad de los edificios de dos u más pisos podrá dividirse por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes siempre que el o los propietarios hagan registrar sus derechos de conformidad con el régimen establecido por esta Ley. De lo contrario regirá el derecho común.

Art. 2.- Para disfrutar del régimen especial que establece esta ley, los departamentos viviendas o ocales en que estén divididos los pisos deberán tener una salida directa a la vía pública, un patio, una escalera o pasillo común, que los haga aprovechables de manera independientes.

Art. 3.- Cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el título, todos son codueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común exceptuando las que se encuentren en el interior de cada departamento.

Los propietarios podrán extender o restringir el número de las cosas comunes y aún limitar la copropiedad de algunas de ellas entre las personas que las usan o que deban tener a su cargo el cuidado y mantenimiento de las mismas por la posición de sus respectivos locales.

Art. 4.- Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados.

Art. 5.- Los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble.

Art. 6.- Cada propietario puede enajenar, hipotecar o en cualquier otra forma afectar o dar en arrendamiento el piso, departamento, vivienda o local que le pertenece, sin necesidad del consentimiento de los demás.

Art. 7.- Cada propietario atenderá, a su costa, a la conservación y reparación de su propio piso, departamento vivienda o local. No podrá hacer innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos

en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble.

Art. 8.- Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento.

Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.

Art. 9.- A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador. Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectivas que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

Art. 10.- El consorcio de propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones, que serán obligatorios para todos los propietarios y sus causahabientes. Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como los convenciones excepcionales a que se refieren los artículos 3, 4 y 8 no son obligatorios respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido depositados en copia en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, y de haber sido anotados al dorso del Certificado Original de Título y de los duplicados existentes.

Art. 11.- Los propietarios están obligados a contribuir al pago de las primas de los seguros colectivos sobre los riesgos que amenazan el inmueble o a los copropietarios en su conjunto, cuando así lo disponga el consorcio de propietarios o el reglamento.

Art 12.- Las resoluciones del consorcio de propietarios serán obligatorias siempre que hayan sido tomadas por mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que se fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con esta ley.

Esta participación en los votos solo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios. Se requerirá una mayoría de las tres partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales esta ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios.

Art. 13.- A falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

Art. 14.- Salvo disposiciones contrarias en el reglamento el administrador, ya sea nombrado por el consorcio del propietario o por el juez de paz, tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio, y, si fuere necesario, atenderá por propia iniciativa a la guarda de las cosas

comunes y a su conservación y mantenimiento en buen estado de uso, y podrá constreñir a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones.

Los poderes del administrador serán revocados de la misma manera en que éstos fueron otorgados, por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, citando el más diligente a los demás interesados, quienes podrán dar a conocer sus opiniones. La designación de un administrador por el consorcio de propietarios produce de pleno derecho la revocación del administrado judicial. La remuneración del administrador judicial será determinada por la misma ordenanza que lo designa y esa remuneración se ajustará a las bases establecidas en el reglamento.

Art. 15.- El administrador, cualquiera que fuere la forma de su designación, representa al consorcio de propietarios del inmueble, bien como demandante o como demandado y aún contra los mismos propietarios individualmente. Necesitará la autorización previa de la asamblea de los propietarios para actuar como demandante o como recurrente. El administrador actuará a nombre del consorcio de propietarios del inmueble, sin tener que mencionar el nombre de cada uno de los propietarios.

Art. 16.- Cualquier propietario puede, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, quienes serán advertidos previamente, hacer los gastos necesarios para la conservación o reparación de las cosas comunes, a cargo de reembolso.

Art. 17.- Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras. Igualmente el Tribunal de tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley.

Art. 18.- El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes de conformidad con el artículo 4, está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietario haya hecho el avance. Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud del principio establecido en el artículo 5.

Art. 19.- La persona o personas que deseen dividir la propiedad de un edificio, existente o por construir, en pisos o en departamentos, viviendas o locales independientes, conforme al régimen que establece esta ley, deberán registrar de acuerdo con la Ley de registro de Tierras sus derechos en relación con el terreno y sus mejoras.

Art. 20.- La solicitud de registro contendrá una descripción tan completa como fuere posible del edificio y de los pisos departamentos, viviendas o locales independientes en que esta dividido, y se anexarán a la misma los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Art. 21.- No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos lo siguiente:

- 1- Especificación de cada una de las partes de propiedad exclusiva en que está dividido el edificio, con indicación del número o letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas.
- 2- Número de votos que corresponderá, en las resoluciones de la asamblea del consorcio de propietarios, al dueño de cada parte del edificio de propiedad exclusiva;
- 3- Porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes;

4- Bases para la remuneración que se deberá pagar al administrador. **5-** Destino de las diferentes partes del inmueble.

Art. 22.- La propiedad de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que esta dividido un inmueble, puede registrarse a nombre de una sola persona, física o moral, o aún a nombre de una sucesión indivisa, y no pierde su carácter por el solo hecho de que todas las partes de propiedad, exclusiva pertenezcan a un solo dueño.

Art. 23.- La propiedad dividida por pisos o por departamentos viviendas o locales independientes podrá registrarse antes de la construcción del edificio, siempre que los planos hayan sido aprobados por las autoridades administrativas que la ley requiere para que pueda comenzarse la construcción. En el Certificado de Título se hará constar esta circunstancia, así como la obligación que asumen los propietarios de practicar y justificar oportunamente al Registrador de Títulos la habilitación del edificio para ser ocupado.

Párrafo.- Si por cualquier circunstancia no se realiza la construcción, los propietarios, mediante acto firmado por todos y legalizadas las firmas por un Notario, ordenarán al Registrador de Títulos la cancelación del Certificado de Título y su sustitución de acuerdo con la ley.

Art 24.- Se expedirá un Duplicado de Certificado de Título a cada dueño de una parte del edificio de propiedad exclusiva y en cada uno de dichos duplicados se hará constar el privilegio que grava dicha parte dividida de conformidad con el artículo 18 de esta ley y en la proporción determinada en el reglamento.

Se indicará también si el edificio está construido o en construcción.

Art. 25.- A falta de disposición expresa en el reglamento o cuando éste guarde silencio, las asambleas del consorcio de propietarios podrán convocarse con tres días de anticipación, por cualquiera de sus propietarios, mediante aviso de un periódico de circulación nacional y por carta certificada dirigida a cada propietario en su domicilio real o de elección. Se mencionará sumariamente en el aviso el objeto de la convocatoria. La reunión se efectuará en el lugar que indique el reglamento, y si no se ha convenido ninguno, en el domicilio del que hace la convocatoria o de su representante, siempre que este domicilio sea el del lugar del inmueble o bien en el local del Juzgado de Paz de la jurisdicción, lo que se indicará en la convocatoria.

Art. 26.- No obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero.

Art. 27.- Los propietarios pro indiviso de una parte dividida de la propiedad deberán designar un solo representante.

Art. 28.- Todo propietario deberá hacer elección de domicilio en el lugar en que esté situado el inmueble, si no tiene en él su domicilio real.

Esta elección de domicilio deberá hacerse en los actos que se sometan al Registrador de Títulos o en las actas de la asamblea general del consorcio de propietarios. A falta de elección de domicilio, las citaciones y notificaciones se harán válidamente en la Secretaría del Juzgado de Paz, quien la comunicará sin demora al interesado por correo certificado.

Art. 29.- El administrador tendrá la iniciativa y dirección de los trabajos, elegirá y revocará al encargado del edificio y le dará las órdenes que estime convenientes, todo bajo la autoridad de la asamblea general y sujetándose a lo que ella tenga a bien disponer. Podrá ordenar las reparaciones menudas, sin previa autorización de la asamblea general y las otras reparaciones, solo en caso de urgencia y avisando inmediatamente a los propietarios. Los registros de actas del consorcio, los libros de contabilidad y los documentos y comprobantes de los gastos están a cargo del administrador.

Art. 30.- El administrador convocará a los propietarios por circular por canas certificadas o por aviso publicado en un periódico de circulación nacional con un plazo de tres días por lo menos de antelación, cuantas veces fuere necesario.

Presidirá la persona que se designe en cada asamblea, y el administrador ejercerá las funciones de Secretario a menos que se disponga otra cosa en el reglamento.

Las copias y certificaciones firmadas por el administrador salvo disposición contraria del reglamento, hacen fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visadas por el que presidió la asamblea o a falta de éste por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la asamblea.

Art. 31.- En caso de venta de una parte dividida del edificio, el propietario comunicará su propósito previamente al administrador y consignará antes de la venta su cuota de contribución en los gastos comunes, sin perjuicio del recurso a que pudiera haber lugar contra el adquirente.

Art. 32.- Los gastos ordinarios se harán de acuerdo con el presupuesto que aprueben anualmente los propietarios. La cuota que corresponda a cada propietario, en esos como en los otros gastos, se hará en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe.

Art. 33.- La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes.

El administrador lo comunicará por cana certificada al o a los propietarios deudores. La copia del acta, certificado por el administrador y legalizada por un notario, construirá título suficiente para fines de inscripción del privilegio en el Registro de Títulos. El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio dentro de los 15 días de la fecha en que se haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea.

Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria. Igual fuerza tendrá la liquidación que el deudor haya aprobado por escrito.

Art. 34.- El privilegio establecido en el artículo 18 deberá inscribirse dentro de los tres meses de la fecha de la reunión de la asamblea a que se refiere el artículo 33, y cada inscripción, sólo conservará el privilegio sobre los avances hechos para cubrir gastos causados dentro del año de esa fecha. Las inscripciones que se hicieren después de ese plazo o por avances relativos a gastos hechos antes del último año sólo producirán efecto a partir de la fecha de la inscripción.

Art. 35.- Cualquier propietario puede solicitar, en cualquier momento, que le sea liquidada su cuota contributiva en los gastos comunes. Si el administrador no hace la convocatoria dentro de las

cuarenta y ocho horas de la solicitud el propietario podrá convocar la asamblea en la forma prescrita por el artículo 25.

Art. 36.- Las hipotecas consentidas por el o los propietarios antes de construirse el edificio para garantizar préstamos destinados a invertirse en la construcción, se regularán de pleno derecho por esta ley si el acreedor diere su consentimiento en el acto de hipoteca o posteriormente, y tanto el crédito como la hipoteca se dividirán automáticamente entre los departamentos independientes tan pronto como se termine la construcción en la misma proporción en que los propietarios contribuirán a los gastos y cargas comunes de acuerdo con el reglamento de la propiedad, salvo convención contraria y por escrito que deberá anotarse en el **CERTIFICADO DE TITULO**.

Art. 37.- Los propietarios de una propiedad registrada en la forma prescrita por esta ley pueden renunciar a sus beneficios, mediante acto con las firmas de todos los propietarios legalizadas por un notario siempre que todos los departamentos estén libres de gravamen y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del consorcio. Del mismo modo procederá el propietario único del inmueble que desee renunciar al beneficio de esta ley. Estos actos serán sometidos al Registrador de Títulos para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la ley.

Art. 38.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos. Dicha demanda será registrada en conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras. La indemnización del seguro no podrá ser pagada sino a la persona designada por acuerdo unánime de los propietarios o según los resultados de la partición. El régimen de la propiedad dividida no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determine las condiciones de la reconstrucción.

Art. 39.- En caso de ruina o vetustez del edificio la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios.

Art. 40.- En todos los casos de reconstrucción, los documentos , y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior de Tierras para que este ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

Art. 41.- Se podrán constituir válidamente, en las formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto la distribución de beneficios, las sociedades que se organizaren con el fin de construir o de adquirir inmuebles divididos por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes y destinados a ser atribuidos a los socios ya sea en propiedad o en goce o bien para la conservación, mantenimiento y administración de los inmuebles así divididos.

Art. 42.- Ningún socio podrá pretender que se le atribuya en forma exclusiva, por participación en naturaleza, la parte del inmueble a que tiene vocación, ni tampoco a que se le mantenga en posesión de dicha parte, si no ha cumplido sus obligaciones y suscrito la participación que le corresponda en los fondos suplementarios que se necesiten para la realización efectiva del fondo social.

Si el socio no suscribe la participación que le corresponde en esos fondos en proporción a sus compromisos, o si no cumple sus obligaciones, todos sus derechos en el activo social, comprendiendo los relativos al goce de su parte en el inmueble, podrán venderse en pública subasta ante notario, a requerimiento de los representantes de la sociedad por decisión de los socios que representen la mayoría ordinaria del capital social.

La venta será publicada en un periódico de circulación nacional, un mes después de una intimación de pagar y ejecutar hecha al socio en falta y que no haya sido atendida.

Entre la fecha de la publicación y la dicha venta deberá haber por lo menos un plazo de quince días.

Art. 43.- A la disolución de la sociedad la asamblea general podrá designar unos o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los departamentos independientes que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos o con su vocación.

El proyecto de partición y atribución que redacten el o los liquidadores cuando los estatutos no hayan previsto una forma especial de atribución, deberá ser aprobado por la asamblea general con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos terceras partes del capital social.

Esta decisión es oponible a los no Presentes o no representados en la asamblea general, ya fueren socios o beneficiarios o causahabientes de promesa de atribución.

Los derechos y cargas de un socio fallecido cuya sucesión no está liquidada, serán atribuidos indivisiblemente a nombre de su sucesión sin perjuicio de los derechos de los herederos o causahabientes y sin que la presencia de ellos en los procedimientos implique de su parte aceptación de la sucesión del legado o de la donación.

Dentro del mes de la aprobación por la asamblea general del proyecto de partición y atribución, el liquidador o uno de él se intimará por acto de alguacil o los socios que no hayan firmado el acta de la asamblea para que la hagan en el término de un mes.

Si el acta no fuere firmada por la totalidad de los socios en este último plazo, el liquidador o uno de ellos pedirá la homologación de la partición y atribución al Tribunal Superior de Tierras, que estatuirá en instancia única y comunicará su decisión al Registrador de Títulos para que proceda a su ejecución.

Art. 44.- Las disposiciones contenidas en el artículo 664 del Código Civil continuarán rigiendo para la propiedad no registrada catastralmente y para la que, aún registrada catastralmente, no esté sometida al sistema que establece esta ley.

PROMULGADA el 21 de noviembre de 1958.