

REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DEL ESTATUTO DE LA CO-PROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

La Marquesa Town Center II

En mérito de las disposiciones del Artículo 21 de la ley No.5038, Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos de fecha 21 de noviembre de 1958, publicada en la Gaceta Oficial No. 8308 de fecha 29 de noviembre del año 1958, modificada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, se dicta el presente reglamento para la aplicación del Estatuto de la copropiedad y de la administración del Condominio **La Marquesa Town Center II**, el cual ha sido construido en la ciudad Juan Bosch, Provincia Santo Domingo este, la "**Designación Catastral No. 402415202783**, de Provincia Santo Domingo, Municipio Este, con una extensión superficial de **DOS MIL QUINIENTO SESENTA Y DOS (2,562.00) METROS CUADRADOS**, el cual consta de una plaza comercial formada por dos (2) edificios: uno de dos (2) niveles, y otro de tres (3) niveles más estacionamientos y servicios, con cuarenta y ocho (48) locales comerciales.

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA PLAZA COMERCIAL "La Marquesa Town Center II"

Las unidades de propiedad exclusivas de que constará el condominio "**La Marquesa Town Center II**", se describen a continuación:

Unidad Funcional L-1: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-001, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-1.

Unidad Funcional L-2: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-002, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-2.

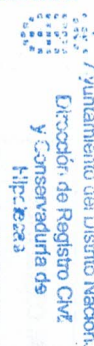
Unidad Funcional L-3: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-003, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-3.

Unidad Funcional L-4: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-004, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-4.

Unidad Funcional L-5: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-005, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-5.

Unidad Funcional L-6: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-006, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-6.

DOCUMENTO REGISTRADO



Unidad Funcional L-7: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-007, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-7.

Unidad Funcional L-8: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-008, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-8.

Unidad Funcional L-9: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-009, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-9.

Unidad Funcional L-10: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-010, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-10.

Unidad Funcional L-11: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-011, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-11.

Unidad Funcional L-12: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-012, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-12.

Unidad Funcional L-13: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-013, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-13.

Unidad Funcional L-14: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-01-014, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-14.

Unidad Funcional L-15: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-010, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-15.

Unidad Funcional L-16: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-009, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-16.

Unidad Funcional L-17: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-008, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-17.

Unidad Funcional L-18: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-007, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-18.

Unidad Funcional L-19: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-006, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-19.

Unidad Funcional L-20: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-005, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-20.

Unidad Funcional L-21: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-004, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-21.

Unidad Funcional L-22: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-003, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-22.

Unidad Funcional L-23: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-002, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-23.

Unidad Funcional L-24: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-24.

Unidad Funcional L-25: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-001, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 40.50 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-25.

Unidad Funcional L-26: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-002, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-26.

Unidad Funcional L-27: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-003, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-27.

Unidad Funcional L-28: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-004, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-28.

Unidad Funcional L-29: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-005, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 32.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-29.

Unidad Funcional L-30: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-006, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-30.

Unidad Funcional L-31: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-007, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-31.

Unidad Funcional L-32: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-008, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-32.

Unidad Funcional L-33: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-009, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-33.

Unidad Funcional L-34: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-010, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-34.

Unidad Funcional L-35: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-011, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-35.

Unidad Funcional L-36: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-012, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-36.

Unidad Funcional L-37: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-013, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 35.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-37.

Unidad Funcional L-38: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-02-02-014, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 47.65 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-38.

Unidad Funcional L-39: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-010, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-39.

Unidad Funcional L-40: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-009, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-40.

Unidad Funcional L-41: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-008, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-41.

Unidad Funcional L-42: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-007, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-42.

Unidad Funcional L-43: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-006, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 49.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-43.

Unidad Funcional L-44: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-005, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 49.00 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-44.

Unidad Funcional L-45: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-004, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-45.

Unidad Funcional L-46: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-003, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-46.

Unidad Funcional L-47: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-002, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-47.

Unidad Funcional L-48: Conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 30.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 402415202783: L-48.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

AMBITO DE LA APLICABILIDAD

ARTICULO NO. 1. DERECHO DE PROPIEDAD. ALCANCE. - El propietario de cada unidad funcional susceptible de propiedad individual lo es con relación a la superficie y espacios adquiridos en propiedad exclusiva según su título de adquisición, planos registrados y lo mandatos del Estatuto y lo que dispone este Reglamento. En este ámbito podrá ejercer todos los derechos que correspondan al condominio a condición de que no afecte las disposiciones de la ley No. 5038, Sobre propiedad por Pisos o Departamentos de fecha 21 de noviembre del año 1958, modificada por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo del 2005 y su reglamento, y la que regulan la copropiedad y Administración del Condominio. Igualmente podrá hacer uso de las áreas que fueren propiedad común, a los fines que fueron estas diseñadas, con sujeción al orden, las buenas costumbres y los mandatos que ahora se establecen, así como, lo mandato a observar en la declaratoria de condominio formalizada a propósito del registro.

Queda establecido que ningún Condómino podrá ocupar las áreas comunes para su provecho propio, con excepción de cuando esté haciendo uso de las plazas de estacionamiento a los fines exclusivamente de aparcar vehículos.

ARTICULO NO. 2. SUJETO A ORDENAMIENTO. CASO TRANSFERENCIA. -Todo propietario de las diversas unidades funcionales de que se compone el condominio deberán obediencia y están obligados a acatar y cumplir plenamente las disposiciones del presente reglamento, el cual también obligará a que los futuros

adquirientes que entren a formar parte del condominio, por cualquier título o medio reconocido en derecho. Tales obligaciones resultaran igualmente oponibles a quienes en el futuro pasaren a cualquier título a formar parte de la comunidad.

CAPITULO NO. II COMPETENCIA

ARTICULO NO. 3.- TRIBUNAL DE TIERRAS. ATRIBUCIONES. - Las acciones surgidas entre los propietarios que tuvieren comprendidas con la administración y goce de las áreas comunes del inmueble, o bien, a propósito de la interpretación o ejecución de las disposiciones adoptadas resultan de la competencia Tribunal del Tribunal de Tierras, conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la referida Ley No. 5038, modificada por la ley 108-05. Resultando esta jurisdicción igualmente competente para el conocimiento de las acciones que pudieren surgir en ocasión de la aplicación del preindicado texto; sin embargo, cuando surgieren tales contestaciones será requisito previo a todo apoderamiento judicial, someterlas a la asamblea del Consorcio de Propietarios, la cual sesionará en funciones de cámara arbitral o de conciliación. Rendido el informe correspondiente, sino hubiere acuerdo, las partes quedarán en libertad de proceder con los procedimientos ordinarios.

ARTICULO NO. 4.- REGLAMENTO OBJETO. OPONIBILIDAD. - El presente Reglamento tiene por objeto regular las relaciones entre los propietarios, arrendatarios y usuarios del condominio PLAZA La Marquesa Town Center II, así como, vista la declaratoria del condominio de la que forma parte integra este Reglamento, determinar las áreas del inmueble destinadas a uso exclusivo de los propietarios de los locales comerciales en que habrá de dividirse el condominio, las áreas y elementos comunes y la forma en que el mismo deberá ser administrado.

Este Reglamento obliga a cada propietario de los locales comerciales, así como, a sus causahabientes, cesionarios, adquirientes, arrendatarios y acreedores privilegiados, a cumplir las obligaciones establecidas, desde el momento en que tuvieren lugar las operaciones de las que se derivaren sus derechos. Queda entendido, que en todos los actos que tuvieren por objeto afectar o constituir derechos reales tocantes a los locales, deberá hacerse remisión técnica al presente Reglamento.

ARTICULO NO. 5.- DERECHO A DISPONER. - Todo propietario podrá transferir los derechos que le correspondan sobre la unidad de propiedad exclusiva, bajo las condiciones y modalidades de pago que fueren de lugar.

INDIVISIBILIDAD DE LOS LOCALES

ARTICULO NO. 6.- PROPIEDAD INDIVISIBLE. - Los locales, incluida la cuota-parte de los elementos y áreas comunes que les corresponden, resultan de naturaleza indivisible no pudiendo ser distribuidos ni enajenados sino en su totalidad y con sujeción a los mandatos que informan el régimen en comunidad.

ARTICULO NO. 7.- NULIDAD DE LAS TRANSFERENCIAS PARCIALES. ÁREAS COMUNES: ACCESORIO. INAJENABILIDAD. - Las cesiones y los aportes en naturaleza que afectaren solo de manera parcial a los locales, carecerán de valor o efecto jurídico. La propiedad de los locales deberá ser interpretada, además como copropiedad de las áreas comunes.

El derecho sobre las áreas comunes, resulta ser un accesorio del derecho de propiedad sobre los locales, en consecuencia, no podrán ser enajenadas, o bien, afectadas por privilegio alguno o cualquier otro derecho real. Tal disposición resulta igualmente oponible al consorcio de propietarios que instituye el artículo 9 de la Ley No. 5038. Las áreas comunes deberán permanecer libres para uso y disfrute de los propietarios conforme a su destino.

DE LAS AREAS Y ELEMENTOS COMUNES

ARTICULO NO. 8.- DETERMINACIÓN ÁREAS COMUNES. CONCEPTO. - Se reputan elementos comunes las áreas del condominio que no estén afectadas por el uso exclusivo de los propietarios, quedando determinada la propiedad común por la proporción que corresponda a los derechos que protegen las áreas de uso exclusivo.

ARTICULO NO. 9.- IDENTIFICACIÓN ÁREAS Y ELEMENTOS COMUNES. -Los elementos y áreas comunes proporcionales resultan ser el bien inmueble sobre el que se levantaron las mejoras descritas en la Declaratoria de condominio, de la cual forma parte integral de este Reglamento.

ARTICULO No.10.- FIN DE LA NATURALEZA DE LAS ÁREAS COMUNES. - Las áreas comunes o elementos de propiedad común en ningún caso perderán su naturaleza, salvo decisión unánime del Consorcio de Propietarios.

ARTICULO NO. 11.- ÁREAS COMUNES. EXTENSIÓN. LIMITACIÓN. -El Consorcio de Propietarios, sin perjuicio de las disposiciones de la Ley No. 5038 de fecha 21 del mes de noviembre del año 1958, modificada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, podrá decidir con votación unánime de sus miembros, extender o restringir el número de las áreas comunes, no pudiendo destinar ninguna de ellas a uso exclusivo de ningún local.

ARTICULO NO. 12.- USO DE LOS ELEMENTOS Y ÁREAS COMUNES. -Todo propietario, arrendatario o visitante, podrá utilizar los elementos y áreas comunes conforme su destino, moderadamente, debiendo conservarlos, sin que ello implique restricción en el ejercicio del derecho que en beneficio de aquellos resultare organizado.

DE LAS ÁREAS EXCLUSIVAS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO NO. 13.- IDENTIFICACIÓN PROPIEDAD EXCLUSIVA. - Todo propietario resulta a su vez propietario exclusivo de su local, debiendo ejercer su derecho de propiedad en obediencia a lo ordenado por la Ley, el Estatuto y el presente Reglamento.

El derecho de propiedad exclusiva conforma los siguientes elementos:

- a)-Las superficies de los Pisos y techo interno o dentro de cada local, así como las superficies de las paredes frontales, internas y traseras;
- b)- Puertas y ventanas de cada local, incluidas persianas, hojas y celosías;
- c)- Redes eléctricas y de fontanería interior de cada local;
- d)- Cualquier otro elemento, construcción e instalación que fueren identificadas como de uso exclusivo;

e-) Todas aquellas otras partes, elementos, maquinarias, instalaciones y cosas, sobre las cuales ninguno de los propietarios pueda invocar derecho; sea de uso común del Edificio o sea necesario para su existencia, seguridad y conservación.

ARTICULO NO. 14.- PAREDES MEDIANERAS. CONCEPTO. COPROPIEDAD. Se reputan paredes medianeras las que separan un local de otro, siendo copropiedad en partes iguales, de los propietarios colindantes.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO NO. 15.- REGULACIÓN ÁREAS COMUNES. - Se regula el uso y disfrute de las áreas comunes con sujeción a las siguientes disposiciones:

a-) Se prohíbe utilizarlas como almacén, depósito o lugar para conservar mercancías u otros efectos, aun temporalmente, debiendo permanecer libres de todo obstáculo;

b-) Se prohíbe la colocación de letreros o anuncios en áreas comunes, barandilla, fachada, antepecho del edificio o en cualquier espacio exterior cuya regulación de uso será establecida por la regularización de la asamblea de condominio.

c-) Se prohíbe la instalación de toldos, artefactos, lámparas, aditamentos de hierro, aluminio, tales como, rejillas, faroles, maceteros, o cualquier otro objeto que pudiese alterar en cualquier forma la arquitectura general del edificio, salvo autorización librada por el Consorcio de Propietarios, cuyas actuaciones habrán de velar por la uniformidad de los elementos cuya instalación y uso autorizare;

Por excepción, los Condóminos podrán colocar cerramientos de protección el vitrinas y puertas de entrada de sus Locales, (shutters) conforme al diseño, colores y demás características establecidas por el diseñador del proyecto, y que constan en el Instructivo elaborado al efecto.

d-) Toda obra a ser realizada dentro de los locales que pudiese ocasionar impedimentos, disturbios o cualquier alteración en el libre uso de las áreas comunes solo será realizable con la autorización previa del Administrador, la cual será igualmente indispensable para la remoción y cambio de color de la pintura de las áreas comunes, colocación de todo tipo de antena, equipos acondicionadores de aire, ventiladores, refrigeradores o cualquiera otros de idéntica naturaleza;

e-) Se prohíbe la instalación de generadores eléctricos individuales, salvo inversores, declarándose suficiente el uso del generador instalado para beneficio de la comunidad.

f). - No se podrá alterar, en cualquier forma, incluso pintar de colores distintos, las paredes y otras partes comunes, sin el consentimiento unánime de los propietarios de cada uno de los Locales Comerciales. A estos fines, se considerarán paredes comunes las superficies exteriores de las paredes de los Locales que dan hacia los pasillos de circulación de La Plaza.

ARTICULO NO. 16.- ESTATUTO. - REMISIÓN TÉCNICA. SERVICIOS. La ejecución de los servicios comprendidos con la seguridad, preservación y reparación de las cosas comunes se hará de conformidad con las disposiciones establecidas en el Estatuto de Condominio.

LIMITES AL USO Y DISFRUTE DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

ARTÍCULO NO. 17.- PROHIBICIONES. CONVIVENCIA. TURBACIÓN. USO: VARIACIONES. - El uso y disfrute de las áreas propiedad exclusiva de los propietarios quedarán sometidos a las siguientes disposiciones:

- a) Toda actividad que pudiere ocasionar impedimentos, disturbios, molestias o cualquier alteración en el libre uso de las áreas comunes, tales como mudanzas, mudanzas con grúas, aplicación de pinturas o cualquier otra actividad que esparcen olores desagradables, polvo o cualquier otra molestia previsible; solo será realizable con la autorización previa del Administrador, de forma tal que se pueda informar a todos los condóminos los horarios y condiciones especiales relativas a dicha actividad;
- b) Se prohíbe la producción de daños, ruidos extraordinarios o cualquier acto capaz de generar turbulencia en la comunidad;
- c) Toda obra generadora de turbación en el ejercicio de los Derechos de los Condóminos queda prohibida; aquellas que procuren realizarse dentro de las unidades de propiedad exclusiva y de las que pudieren derivarse, limitaciones en el uso y disfrute de la cosa solo podrán ejecutarse en los términos arriba indicados;

Oficina Registral
Línea de Registro Civil
y Conservación de
Hipotecas

HORARIOS PARA TRABAJOS RUIDOSO:

- d) Queda establecido el siguiente horario para la ejecución de trabajos ruidosos tanto al interior de los locales como en las áreas comunes: lunes a domingo en horario de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.;
- e) El abastecimiento de mercancías o materia prima de Los Locales deberá hacerse desde el exterior, y en caso de que se hiciere desde las vías interiores del Condominio, deberán ajustarse al siguiente horario: 8:00 p.m. a 8:00 a.m.

CONVIVENCIA:

- f) La convivencia deberá llevarse a cabo con sujeción al orden público y a las buenas costumbres;

RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

A.- SOBRE LAS PARTES COMUNES:

- g) El aprovechamiento de las unidades de propiedad exclusiva queda sujeto a los mandatos que organiza la declaración de Condominio; toda forma de uso distinta a la establecida deberá ser autorizada a unanimidad por el consorcio de Propietarios;
- h) Es responsabilidad del propietario y/o arrendatario de que sus empleados cumplan el reglamento estipulado por el condominio;
- i) Los materiales, herramientas y equipos necesarios para realizar adecuaciones en los locales, no podrán arrastrarse en las peatonales, calles y estacionamientos, escaleras y pasillos de La Plaza. Deberán cargarse desde el vehículo que las transporte a la Plaza hasta depositarlas en el interior del Local.
- j) No es permitido subir materiales de un piso a otro a través de los pasillos del segundo nivel. Tienen que subirse al segundo nivel a través de las escaleras.
- k) La disposición de basura, materiales sobrantes o de cualquier otra naturaleza, tendrá que hacerse en fundas o contenedores herméticamente cerrados, para evitar que partículas puedan caer en otros Locales o en Áreas Comunes.

B.- SOBRE LAS PARTES EXCLUSIVAS:

ARTICULO NO. 18.- El uso y disfrute de cada local estará sometido a las siguientes reglas:

- a) Ningún titular podrá establecer en el condominio ninguna forma de explotación que no sea aquella para el cual, destinado su unidad o lote, según lo indica el Art. 5 de estos Estatutos;
- b) No podrá el titular producir, ni permitir que se produzcan daños, molestias, ni ruidos u otros actos que perturben la tranquilidad de los Vecinos;
- c) No podrá el propietario utilizar el local Comercial para fines o actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni permitir que otras personas lo hagan.
- d) El propietario no podrá realizar sobre su unidad obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás;
- e) Ningún Condómino podrá hacer uso de las Áreas Comunes como una extensión de su Local. Para la explotación de su actividad tendrá necesariamente que limitarse al espacio interior de su Local. En ese sentido, no podrá ocupar con ningún tipo de instalación provisional, mobiliario, personal empleado del negocio de modo puntual, ocasional, temporal o permanente ninguna de las Áreas Comunes de que consta el Condominio.
- f) El propietario podrá arrendar y ceder en uso su Local Comercial a terceras personas, pero deberá previamente:
 - 1. Responder de la moralidad de los nuevos ocupantes;
 - 2. Informar por escrito al Consorcio, vía Administrador, de la celebración del Contrato de Alquiler o de la Cesión en uso;
 - 3. Pagar él las contribuciones para los gastos comunes;
 - 4. Hacer constar en el Contrato de Arrendamiento o de Cesión en uso, que el arrendatario conoce este reglamento y las demás bases del Régimen, de condominio y que se obliga a acatarlos;
- g) El propietario está obligado a cumplir con el Reglamento para el Diseño e Instalación de Sistemas de Gas Licuado de Petróleo R-030, redactado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) el cual fue oficializado mediante el Decreto No. 178-10, emitido a los Cinco (5) días del mes de abril del año Dos Mil Diez (2010).
- h) Entendiéndose que la seguridad del Condominio es un tema de importancia fundamental, a requerimiento de La Administración del Condominio (Provisional o Definitiva) o de La Autoridad Oficial Competente, cada Condómino está obligado a permitir el acceso, con la frecuencia que estos determinen, a los fines de comprobar que sus instalaciones se mantienen cumpliendo con los Reglamentos antes citados y otros que pudieren ser dictados a los mismos fines. En caso de encontrarse alguna irregularidad o incumplimiento, La Administración del Condominio (Provisional o Definitiva) y/o La Autoridad Oficial Competente están facultados para clausurar el Local en falta, hasta que este efectúe las correcciones y/o adecuaciones necesarias para cumplir con dichos Reglamentos y sean comprobadas por la Administración del Condominio (Provisional o Definitiva) y/o La Autoridad Oficial Competente, únicos organismos en capacidad de levantar la clausura del Local.
- i) **La Marquesa Town Center II**, forma parte del proyecto CIUDAD JUAN BOSCH, por lo que se rige por los reglamentos de CIUDAD JUAN BOSCH, y todo propietario debe cumplir con esos reglamentos, en adición con los de este Reglamento y cualquier otro Manual de Uso que sea aprobado por el Consorcio de Propietarios.

- j) El propietario se obliga a no instalar negocios, o actividades prohibidas por los Reglamentos de Condominio, del Fideicomiso Matriz y de La Gobernanza de Ciudad Juan Bosch, que resulten dañosas o contravengan las disposiciones legales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Este incluye la no instalación de bares, colmadones, discotecas o centro de diversiones que perturben la tranquilidad de los demás locales
- k) Así mismo los adquirientes y operadores de los locales, cumplirán con los siguientes usos no permitidos por las normas de Ciudad Juan Bosch:
1. Locales de consumo de bebidas alcohólicas en espacios públicos y abiertos.
 2. Se prohíbe la instalación de locales para consumo de bebidas alcohólicas a menos de 300 mts. de centros educativos.
 3. No se permitirá uso de suelo vinculado a actividades contaminantes o con riesgo de contaminación, principalmente aquellas que desprenden partículas volátiles, niveles de ruidos invasores, además de aquellas que producen cualquier forma de contaminación, como son: bombas de gasolina, plantas envasadoras de gas, talleres de ebanistería, talleres de desabolladora y pintura, taller de mecánica, etc.
 4. No se permitirán usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres tales como: lugares de entretenimiento de adultos (strippers, centros de masajes y afines), locales en los que se promueva o ejerza la prostitución. Igualmente, se prohíben los locales para juegos de azar: banca de apuestas, bingos, bancas de lotería, casinos, etc.
- l) En el momento de la entrega formal de cada Local por parte de la constructora, El propietario depositará en manos de la Administración Provisional del condominio una suma que será establecida de modo de PICK UP o cuota inicial, con el fin de cubrir los gastos de fianzas de electricidad, comprar utensilios y materiales gastables necesarios para poner en funcionamiento el condominio.

ARTICULO NO. 19.- REGLAS PARA OPTIMIZAR LA CONVIVENCIA. MEDIO AMBIENTE. - Como forma de garantizar niveles óptimos de convivencia urbana, y, por tanto, un régimen de defensa a las disposiciones garantes del medio ambiente, se prohíbe:

- a-) Usar amplificadores de sonido, instrumentos musicales o equipos electrónicos en forma tal que se conviertan en verdadera amenaza contra la salud, armonía y tranquilidad de los condómines;
- b-) Convertir en tendederos o áreas para despolvar, las ventanas, barandas, pasillos, terrazas, escaleras o cualquier otra área común del condominio;
- c-) Usar furgones activados por gas o electricidad, o bien, cualquier otro aparato susceptible de generar incendios;
- d-) Ejecutar obras capaces de impactar la estructura o forma del edificio, su seguridad, ventilación e iluminación, aunque las mismas sean levantadas en el interior de las unidades de propiedad exclusiva;
- e-) Colocar objetos en lugares o posiciones, que en la eventualidad de precipitación pudiere producir daños a las personas o a las áreas comunes;
- f-) Depositar en las locales sustancias para la promoción pestilentes, o que en cualquier caso atentaren contra las disposiciones sanitarias;
- g-) Colocar propaganda o elementos publicitarios para la promoción de interés ajenos a la comunidad;
- h-) Se prohíbe que animales domésticos deambulen por las áreas comunes.
- l-) Tirar colilla de cigarrillos y todo tipo de desechos por los pasillos y ventanas.

DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

ARTICULO NO. 20.- CONSORCIO: PERSONERÍA JURÍDICA.- Con la finalidad de garantizar una correcta administración y goce pleno de los derechos que corresponden a cada copropietario, queda constituido en mérito de lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley No. 5038, el Consorcio de Propietario del Condominio “**La Marquesa Town Center II**”, el cual estará integrado por la universalidad de los propietarios de los locales comerciales; dotado de personería jurídica e investido con poderes suficientes en derecho para intervenir como representante legal frente a los terceros y propietarios, por mediación de un administrador designado en los términos que señala la Ley.

ORGANOS DEL CONSORCIO. - ENUMERACIÓN. -

Los órganos del Consorcio de Propietarios, resultan ser **LA ASAMBLEA** y **EL ADMINISTRADOR**.

ATRIBUCIONES DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION

ARTICULO No. 21.- PODERES. EXTENSIÓN. - Los órganos de administración y dirección del Condominio “**LA MARQUESA TOWN CENTER II**”, tendrán las atribuciones señaladas por la Ley No. 5038, modificada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, el Estatuto y el presente reglamento; pudiendo ser ampliada su competencia por la Asamblea del consorcio de Propietarios.

DE LA ASAMBLEA

ARTICULO NO. 22.- JERARQUÍA DE LA ASAMBLEA. -La asamblea es la máxima autoridad del Consorcio de Propietarios. Sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio. Oponibles a toda minoría ausente o disidente.

ARTICULO NO. 23.- REUNIONES. - La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año dentro de los Sesenta (60) días de concluido el año social, y extraordinariamente cuantas veces la convoque el Administrador por causa justificada, o bien, cuando la convocatoria dimane de por lo menos un 25.00% (Veinticinco por Ciento) de Los Condóminos.

ARTICULO NO. 24.- CONVOCATORIA. DOMICILIO. CASO DE INDIVISIÓN. - Las convocatorias se harán mediante comunicación escrita dirigida a cada propietario o a su representante, así como, a los arrendatarios, si los hubieren, en el domicilio de sus locales o de elección, con por lo menos tres (3) días de anticipación, quienes deberán acusar recibo. En todo caso, el domicilio elegido habrá de formularse siempre en el lugar donde radique el inmueble.

También las Convocatorias podrán hacerse mediante el Correo Electrónico que cada Condómino suministre y que conste en el Registro de Condóminos, entendiéndose que después de 3 (Tres) días de enviado el Correo Electrónico a la dirección del Condómino, se considerará válida la Convocatoria o cualquier otra notificación.

Las convocatorias contendrán el orden del día, fecha, hora y lugar de la reunión.

En Caso que el derecho de propiedad que corresponde a algún local residencial se encuentre en estado de indivisión, o bien, el referido derecho quede desdoblado entre el nudo-propietario y el usufructuario, la

representación ante el Consorcio la ostentara un solo apoderado, a quien deberá dirigirse la convocatoria. Cuando no haya sido elegido el representante, la convocatoria se hará válidamente en manos de cualquier de las personas con derecho a representación.

ARTICULO NO. 25.- QUÓRUM. SEGUNDA CONVOCATORIA. LIMITES A LA TOMA DE DECISIONES. - El quórum para la celebración de las Asambleas, será de la mitad más uno del universo formado por los propietarios o sus apoderados debidamente acreditados en La Administración, mediante poder legalizado expedido por el Condómino titular del Local de que se trate. En caso de no reunirse el quórum requerido, se convocará nueva reunión con un plazo no menor de tres (3) días de anticipación. En la eventualidad que no hubiere quórum para la segunda convocatoria se podrá deliberar válidamente con la presencia de por los menos la tercera parte registrados en el orden del día de la primera convocatoria para cuya aprobación solo es mayoría simple.

ARTICULO NO. 26.- OBLIGATORIEDAD DE LAS RESOLUCIONES. - Las resoluciones rendidas por la Asamblea serán obligatorias toda vez que sean tomadas mayoría de votos de sus miembros y en obediencia al espíritu del Artículo 12 de la Ley No. 5038, sobre Propiedad por Pisos o Departamentos, de fecha 12 del mes de noviembre del año 1958.

ARTICULO NO. 27.- DECISIONES QUE REQUIEREN DE UNANIMIDAD. -Se requerirá el voto unánime de los miembros de la Asamblea para la validez de las resoluciones comprometidas con los siguientes asuntos:

- a-) Modificación de los acuerdos que declaren, extiendan o limiten el número de las áreas comunes o el derecho de copropiedad de dichas áreas;
- b-) Realización de obras que alteren la forma o estructura del condominio, o bien, el solar sobre el que se ha levantado o sus dependencias;
- c-) Resolución de asuntos relacionados con actos de transferencia de derechos o de constitución de privilegios, que afectaren la totalidad del inmueble o una cualquiera de sus partes;
- d-) Modificación del derecho a voto de cualquier de los propietarios, del porcentaje en las cargas y los gastos comunes;
- e-) Cualquier otra resolución, será adoptada por mayoría de votos de todos los miembros presentes en la Asamblea.
- f-) modificación del presente reglamento

ARTICULO NO. 28.- DERECHO A VOTOS. - La propiedad de un local comercial dará derecho a un voto en las Asambleas del Consorcio de Propietarios.

ARTICULO NO. 29.- LIMITE A LA PARTICIPACIÓN. -La participación en los votos solo podrá modificarse, conforme lo establece el Artículo 12 de la Ley No. 5038, por el consentimiento unánime de todos los propietarios.

ARTICULO NO. 30.- REPRESENTACIÓN. -Todo propietario o arrendatario puede hacerse representar en la Asamblea por un mandatario, el cual podrá ser o no propietario, quien deberá estar provisto de poder especial que presenta ante de iniciada la reunión para su verificación y archivo.

A los fines de las Asambleas, una misma persona o Condómino no podrá representar a más de 3 (Tres) Condóminos.

ARTICULO NO. 31.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA. - Conforme lo dispuesto por el Artículo 30 de la ley No. 5038, presidirá la asamblea la persona que fuere designada al efecto, quedando en manos del Administrador

el ejercicio de las funciones de Secretario, salvo se decidiera su sustitución por el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes en la Asamblea.

Quien presida dirigirá las discusiones y tomara las medidas necesarias para el mejor desarrollo de los debates.

El Secretario verificará el cómputo de las votaciones, librará copias y certificaciones de las actas correspondientes a las asambleas.

Los propietarios o arrendatarios, siempre que estos últimos fueren apoderados del Propietario para su representación, deberán siempre deponer su interés personal cuando el mismo este en contradicción con el interés de la comunidad. El administrador deberá abstenerse de participar en las votaciones sobre temas relativos a su gestión.

ARTICULO NO. 32.- ACTA DE LA ASAMBLEA. CONTENIDO. REGISTRO. CUSTODIA. NOTIFICACIÓN DE LAS RECLAMACIONES.-Las actas de las Asambleas identificarán el lugar, la fecha y la hora de la reunión, así como, el orden del día propuesto; nombres de los propietarios y/o arrendatarios, siempre que estos últimos fueren apoderados del Propietario para su representación, presentes o de sus mandatarios, con indicación del local de su propiedad o sobre el cual ejercieren derechos de los que otorgan participación en las asambleas; las resoluciones adoptadas, con registro de los votos a favor o en contra, fundamento de la votación, caso que los miembros de la Asamblea desearan hacerlo constar y firma de todos los presentes.

Se registrará el acta en los tres (3) días de realizada la Asamblea, en libro rubricado y firmado por el Presidente y el Secretario; dicha acta quedará depositada bajo custodia del Administrador debiendo ser firmado por los miembros presentes.

En el mismo plazo de tres (3) días les serán comunicadas las resoluciones adoptadas a los miembros ausentes por medio de carta certificada. Estas comunicaciones también podrán hacerse mediante el Correo Electrónico que cada Condómino suministre y que conste en el Registro de Condóminos, entendiéndose que después de 3 (Tres) días de enviado el Correo Electrónico a la dirección del Condómino, se considerará válida la Convocatoria o cualquier otra notificación. Si no mediare reclamación ante la jurisdicción competente dentro de los diez (10) días de comunicadas las resoluciones estas se considerarán definitivas resultando extemporáneo todo reparo. Los miembros ausentes en la Asamblea podrán manifestar conformidad con el contenido de las actas mediante firma estampada al pie de estas.

ARTICULO NO. 33.- COMPETENCIA DEL SECRETARIO. -Son atribuciones y deberes del Administrador, en funciones de Secretario:

- a-) Organizar la comprobación de la nómina de presencia;
- b-) Verificar el cómputo de las votaciones;
- c-) Registrar las Actas en Libro destinado al efecto;
- d-) Librar copias certificadas de las resoluciones y comunicarlas dentro de los diez (10) días siguientes a la reunión, a todo propietario o arrendatario ausente, o bien, a cualquier miembro de la Asamblea que las demandare;
- e-) Custodiar y conservar en buen orden los archivos del Consorcio de Condóminos;
- f-) Atender el despacho y recepción de las correspondencias;
- g-) Cumplir cualquier mandato conferido por la Asamblea;

ARTICULO NO.34.- PODERES DE LA ASAMBLEA. DECISIONES. REGISTRO. - Son atribuciones de la asamblea:

- a-) Designar al administrador, nombrar al personal subalterno, o bien, dotar de poderes al Administrador para que proceda a su nombramiento y fijar las remuneraciones;
- b-) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, en base a las necesidades del Condominio, fijando la cuota de cada propietario o arrendatario para los gastos o cargos comunes; así como, las formas, plazos y procedimientos para garantizar el pago;
- c-) Sustituir o modificar el Reglamento;
- d-) Comprobar los anticipos por cuenta de propietarios y arrendatarios contra sus obligaciones de pago de las cargas contributivas comunes y decidir sobre las cuotas no pagadas de acuerdo con el informe del Administrador;
- e-) Aprobar o no el informe del Administrador referente a su gestión anual;
- f-) Dirimir todo conflicto surgido entre los propietarios y/o arrendatarios entre sí, o bien, entre uno o varios de estos y el Administrador.
- g-) Decidir sobre cualquier asunto que la Ley, el Estatuto o el presente Reglamento no haya confiado al Administrador, a otra persona, entidad o tribunal;

Párrafo I: Las preindicadas decisiones serán tomadas por mayoría simple de votos.

Párrafo II: La sustitución o modificación del presente Reglamento no será obligatoria frente a los causahabientes a título particular ni oponibles a terceros, sino después de certificadas y depositadas en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente.

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO NO. 35.- DESIGNACIÓN. TERMINO DEL MANDATO. CALIDAD. Correspondiente a la Asamblea la designación o sustitución del Administrador. Tal decisión será tomada por mayoría simple de los votos presentes.

El Administrador resulta ser en principio el representante del Consorcio de Propietarios. Desempeñará sus funciones por un (1) año, pudiendo ser reelegido (con excepción del primer administrador nombrado cuyo período será de dos (2) años. Actuará válidamente aun expirado el termino para el cual ha sido elegido, en ausencia de ratificación o nueva elección; o cuando habiendo sido electo un nuevo administrador, no haya podido justificadamente entregar el cargo; en tal ocasión, continuará ejerciendo sus funciones hasta tanto tenga lugar toma de posesión.

No es indispensable la calidad de propietario para realizar las funciones de Administrador.

La Asamblea podrá designar como Administrador a una persona moral que tenga por objeto la administración de bienes inmuebles. En tal caso, la resolución mediante la cual opere la designación identificará a la persona o personas que habrá (n) de intervenir en representación de la entidad apoderada para la administración del Condominio y las condiciones de la contratación.

Es atribución de la Asamblea determinar la presentación y monto de fianza por ante del administrador, como forma de garantizar el cumplimiento de sus funciones.

ARTICULO NO. 36.- RENDICIÓN DE CUENTA. - Es obligación del Administrador rendir cuenta documentada de su gestión. En caso de despido o renuncia deberá hacer entrega a su sucesor de los libros, documentos y provisiones que tenga en su poder, dentro de los diez (10) días de su renuncia o de la notificación del despido,

sin perjuicio de las reclamaciones que pudiere tener el Consorcio en su contra. En ningún caso el Administrador podrá retener fondos del Consorcio en compensación de créditos protegidos en su beneficio.

Párrafo: La asamblea, podrá ser convocada por cualquier de sus miembros con el propósito de sustituir al Administrador en caso de ausencia, inhabilitación, o renuncia, o bien, cuando faltare por cualquier otra causa. La sustitución del administrador será válida por esas causas siempre y cuando hayan votado a favor de la destitución por lo menos el SETENTA Y CINCO (75%) porcientos de los condómines

ARTICULO NO. 37.- DEBERES. ATRIBUCIONES. - El Administrador tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

GUARDA DE LAS DISPOSICIONES. -

a-) Velar por el cumplimiento de las disposiciones reguladoras del uso de los elementos y áreas comunes, pudiendo requerir por escrito a los propietarios que infringieren o toleraren se infrinjan los mandatos que garantizan la convivencia en armonía en la comunidad honrar tales disposiciones. Tales requerimientos deberán ser comunicados al universo de los miembros del Consorcio. Igualmente, cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley No.5038 Sobre Condominios de fecha 21 de noviembre del año 1958, modificada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, las disposiciones del Estatuto y de este Reglamento, así como, las resoluciones de la Asamblea del Consorcio de propietarios;

ADMINISTRACIÓN. -

b-) Atender y responder todo lo relacionado con la administración, vigilancia y funcionamiento del Condominio, y en general, todo lo relativo a la preservación y reparación de las áreas y elementos de uso común;

CUENTAS DELEGACIÓN DE PODERES. -

c-) Requerir de los propietarios el cumplimiento de las cargas comunes y organizar las acciones tendentes a recuperar los créditos del Consorcio, así como, viabilizar los pagos que fueren necesarios, librando los recibos y descargos pertinentes y emitiendo los cheques o transferencias que sugieran las necesidades financieras del Consorcio. Percibir rentas, indemnizaciones por seguros, y cualquier otra suma que corresponda al Consorcio, pudiendo otorgar poderes en beneficio de cualquier persona física o moral, para la realización de toda gestión de cobro que resultare útil y necesaria para el buen funcionamiento del Consorcio;

CUENTAS BANCARIAS. ESTADOS FINANCIEROS. -

d-) Apertura cuentas bancarias pudiendo emitir cheques o transferencias contra las mismas, a condición de que en caso alguno pueda ser girado al portador. Toda emisión deberá estar debidamente soportada. Igualmente, corresponderá al Administrador la firma de los balances, estados financieros y las certificaciones comprometidas con la conformidad de saldos;

REPRESENTACIÓN. -

e-) Representar al Consorcio de propietarios por ante las jurisdicciones de juicio, instituciones de derecho público o privado, y aun frente a los terceros, ora como demandante, ora como demandado, debiendo en todo caso ser autorizado por la Asamblea del Consorcio de propietarios;

ASAMBLEA. CONVOCATORIA. -

f-) Convocar a la Asamblea del Consorcio de propietarios en los casos señalados por la Ley No. 5038, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, el Estatuto y este Reglamento, debiendo informar sobre todo asunto que fuere pertinente;

REGISTRO DE PROPIETARIOS. -

g-) Custodiar el Registro de propietarios en el que habrá de asentarse las generales de los propietarios de los locales comerciales, así como, las transferencias, los privilegios, las locaciones y toda afectación sobre las unidades de propiedad exclusiva.

LIBROS. -

h-) Quedan a cargo del Administrador para su conservación, actualización y puesta a disposición de los propietarios, los libros para el registro de Actas, Caja, Propietarios e Inventario de los bienes de propiedad común, debiendo foliarlos y rubricarlos de cuando fueren requeridas tales formalidades. La conservación de los libros se hará por un término no menor de diez (10) años.

DIRECCIÓN FINANCIERA. -

i-) Dirigir los asuntos financieros y contables del Consorcio, debiendo registrar las partidas de gastos e ingresos y custodiar los libros correspondientes, así como, las cuentas y soportes, los que pondrá a disposición de todo miembro que lo requiera;

ANTICIPOS: INFORME. -

j-) Informar a la Asamblea del Consorcio de propietarios, sobre los anticipos realizados por cuenta de cualquier propietario o arrendatario, en bono a las cargas y gastos comunes;

RESOLUCIONES: NOTIFICACIÓN. -

k-) Comunicar por carta certificada a los propietarios toda resolución de la Asamblea del Consorcio acerca de los anticipos a que se ha hecho referencia, o bien, las que pudieren ser rendidas acerca del destino de los fondos del Consorcio;

APODERAMIENTO JUDICIAL. -

l-) Apoderar a la Jurisdicción Inmobiliaria de las acciones que tengan por objeto garantizar las misiones del Consorcio de propietarios;

LABORES DE MANTENIMIENTO. -

m-) Dirigir la aplicación de la pintura de exterior y de áreas comunes de la edificación cuantas veces resultare necesario; así como dirigir todos los trabajos de mantenimiento requeridos

PRESUPUESTOS. FONDO COMÚN. -

n-) Elaborar y presentar ante la Asamblea del Consorcio de propietario el presupuesto anual de ingresos y gastos, fijado la contribución que corresponda a cada propietario o arrendatario. Aprobado el presupuesto, todo propietario o arrendatario, deberá hacer entrega de su cuota de contribución para formación del fondo común para amortizar los gastos ordinarios de la administración en la forma y proporción determinadas;

CERTIFICADO DE TITULO. ARCHIVO. -

ñ-) Archivar copias de los certificados de títulos justificativos del derecho de propiedad de cada propietario;

CERTIFICACIONES. -

o-) Expedir certificaciones sobre la existencia de deudas por gastos comunes, o bien, acerca de las Asambleas y decisiones del Consorcio;

OBRAS. VETUSTEZ. -

p-) Disponer previa autorización de la Asamblea del Consorcio, la realización de obras destinadas a evitar el deterioro del inmueble;

MEDIACIÓN. SUSPENSIÓN SERVICIO. -

q-) Intervenir en las reclamaciones relativas al uso de elementos y áreas comunes, debiendo organizar las respuestas que fueren de lugar. Suspender los servicios comunes susceptibles de individualización, incluyendo al servicio del generador eléctrico de emergencia, a todo condominio, propietario o arrendatario, que presente atraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas contributivas, sean ordinarios o extraordinarios;

REMISIÓN ARTÍCULO 37.-

r-) Rendir cuenta sobre su gestión ante la Asamblea Anual del consorcio de Propietarios en los términos establecidos por el artículo 37 del presente Reglamento;

DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO NO.38.- DERECHO DE PROPIEDAD. JUSTIFICACIÓN. EXCEPCIONES. PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD. -

Se reputará Propietario de un local, todo aquel que pudiere justificar su derecho de propiedad en virtud del correspondiente Certificado de Título. Todo Propietario está obligado a presentar dicho certificado al Administrador dentro de los treinta (30) días de su entrega en el Registro de Títulos del Distrito Nacional; igualmente deberá proveer las informaciones que resultaren necesarias para los asientos en los registros de propietarios o adquirientes primarios, a quienes LA VENDEDORA entregara sus respectivos certificados, y los registrara en el preindicado libro de propietarios. En todo caso, será reputado propietario la persona que parezca registrada en el referido Libro.

ARTICULO NO.39.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. ALCANCE. EJERCICIO. -Los derechos de todo propietario tendrán el alcance que señale la Ley No. 5038 Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos, de fecha 21 del

mes de noviembre del año 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y su reglamento, la Declaratoria y el presente Reglamento, y los mismos estarán justificados en el Certificado de Título y los Planos correspondientes. En ese ámbito podrá ejercer sobre la unidad de propiedad exclusiva los derechos inherentes a tal dominio y sobre las áreas y elementos comunes los derechos que la Ley, el Estatuto y el Reglamento le confieren.

ARTICULO NO.40.- OBRAS URGENTES. DAÑOS Y PERJUICIO. RESPONSABILIDAD. - Corresponde a los propietarios o arrendatarios ejecutar conforme a las circunstancias, las obras que fueren urgentes en el interior de su local, y que en ausencia de reparación expedita pudieren producir daños e impedimentos teniendo responsabilidad personal por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la señalada obligación.

ARTICULO NO.41.- NOTIFICACIÓN REALIZACIÓN OBRAS. CARGOS DE LOS COSTOS. PRESUNCIÓN DE AUTORIZACIÓN. RESPONSABILIDAD. - Las obras realizadas por los propietarios o arrendatarios en el interior de su local serán hechas a su cargo, debiendo comunicarlas previamente al Administrador a fin de que merezcan, si fuere pertinente, la correspondiente autorización. Transcurrido el término de veinte (20) días sin que el Administrador respondiere la comunicación hecha por el propietario o arrendatario sobre las obras a realizar se presumirá en ausencia que las mismas han sido autorizadas, siendo responsabilidad del Administrador los daños derivados de las ejecuciones de obras realizadas en contravención de las reglas mandadas a observar.

ARTICULO NO.42.- OBRAS Y REPARACIONES MENORES. AUSENCIA AUTORIZACIÓN. CONDICIONES. - Las obras y reparaciones menores que fueren necesarias en el interior de un local, tales como, reposición, labores de fontanería, pintura, decoración de interiores, y otras de igual naturaleza, podrá ser utilizadas sin turbaciones e impedimentos a la comunidad, ni daños capaces de interesar la estructura del Condominio.

ARTICULO NO.43.- ACCESO DE TERCEROS A LOS LOCALES. - El Administrador comunicará por escrito a todo propietario o arrendatario la necesidad de acceso a los locales, de aquellas personas que pudieren ser apoderadas para la realización de trabajos comprometidos con el interés colectivo, o que estuvieren afectando a algún(os) Condomine(s) en particular, debiendo ser autorizada su entrada por los propietarios o arrendatarios en horarios a ser coordinados con el Administrador.

Párrafo I.- Todo propietario o arrendatario soportará los gastos a que pudieren dar lugar su negligencia, imprudencia o inadvertencia de las disposiciones mandadas a observar, aun cuando tales faltas, fueren imputables a familiares, huéspedes, personal de servicio, dependientes o visitantes.

Párrafo II.- Los propietarios o arrendatarios como forma de garantizar la convivencia armonía de la comunidad, deberán mantener la higiene en su local; cumplir con el régimen de manejo y disposición de desperdicios y abstenerse de obstaculizar las entradas y salidas del edificio, sus vestíbulos y corredores.

ARTICULO NO.44.- TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. NOTIFICACIONES.- Es obligación de todo propietario notificar previamente al Administrador su decisión de transferir el derecho de propiedad que le corresponde sobre cualquiera de las unidades habitacionales que conforman el Condominio, debiendo consignar con antelación a la venta su cuota de contribución en los gastos comunes, sin perjuicio del recurso reservado contra el adquirente; y todo en mérito de lo dispuesto por el Artículo 31 de la Ley No. 5038 Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos.

Igualmente, a propósito de la transmisión del derecho de propiedad organizada por todo propietario, deberá comunicarse al Administrador las generales del nuevo adquirente. Demandar de este su conformidad con el

Estatuto y este Reglamento, debiéndola consignar en el acto de transferencia, o bien, en acto separado y ceder su cuota parte en los fondos de reservas con el acto de venta de sus derechos.

ARTICULO NO. 45.- ACCESO DE EMERGENCIA A LOS LOCALES. - En caso de siniestro o amenaza de daño, en ausencia del propietario o arrendatario, el Administrador queda autorizado a penetrar en el local de que se trate, con la finalidad de tomar en cuentas las medidas necesarias para la solución del problema.

ARTICULO NO.46.- PROVISIÓN EN CASO DE OMISIONES REGLAMENTARIAS. -En presencia de omisión, oscuridad, insuficiencia o ambigüedad en el presente Reglamento, se confiere competencia a la Asamblea del Consorcio de Propietarios, para decidir todo asunto que comprometa el interés de la comunidad.

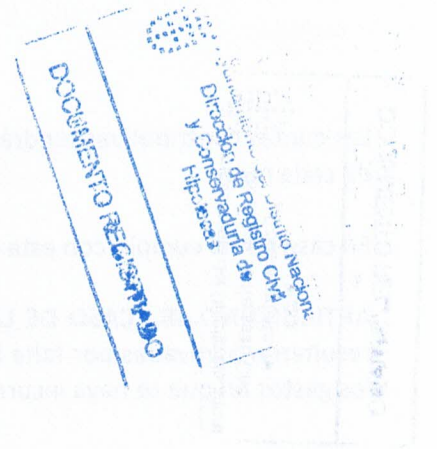
CARGAS COMUNES

ARTICULO NO. 47.- CUOTAS CONTRIBUTIVAS. PROPORCIONALIDAD. - Todo propietario estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de los sectores comunes.

Siendo tal contribución, a falta de convención particular, proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble teniendo en cuenta su extensión, que será igual al cociente entre el área de cada uno de los locales dividido entre el área total de todos los locales, como aparece en la Tabla siguiente:

Unidad Funcional	Cantidad de Votos
LOCAL L-1	1
LOCAL L-2	1
LOCAL L-3	1
LOCAL L-4	1
LOCAL L- 5	1
LOCAL L-6	1
LOCAL L-7	1
LOCAL L-8	1
LOCAL L-9	1
LOCAL L-10	1
LOCAL L-11	1
LOCAL L-12	1
LOCAL L-13	1
LOCAL L-14	1
LOCAL L-15	1
LOCAL L-16	1
LOCAL L-17	1
LOCAL L-18	1
LOCAL L-19	1
LOCAL L- 20	1
LOCAL L- 21	1
LOCAL L-22	1

LOCAL L-23	1
LOCAL L-24	1
LOCAL L-25	1
LOCAL L-26	1
LOCAL L-27	1
LOCAL L-28	1
LOCAL L-29	1
LOCAL L-30	1
LOCAL L-31	1
LOCAL L-32	1
LOCAL L-33	1
LOCAL L-34	1
LOCAL L-35	1
LOCAL L-36	1
LOCAL L-37	1
LOCAL L-38	1
LOCAL L-39	1
LOCAL L-40	1
LOCAL L-41	1
LOCAL L-42	1
LOCAL L-43	1
LOCAL L-44	1
LOCAL L-45	1
LOCAL L-46	1
LOCAL L-47	1
LOCAL L-48	1



Para los fines del presente Reglamento, se reputan cuotas contributivas las que se proceden a indicar:

- A) Impuestos, tasas, arbitrios y cualquier otra contribución que grave la totalidad del Condominio, sus áreas o elementos comunes, a condición de que tales cargas no hayan sido repartidas por la autoridad competente entre los propietarios;
- B) Los gastos administrativos ordinarios, o no, tales como, salarios, reparación, mantenimiento y seguridad del edificio y sus áreas comunes; los gastos de electricidad, agua, desperdicios, y de otros servicios establecidos en beneficio del cuerpo de Propietarios o para las cosas comunes;
- C) Las primas de seguros colectivos sobre los riesgos que amenazaren el inmueble o al universo de los copropietarios del Condominio;
- D) Todo gasto que fuere útil y necesario para el buen funcionamiento del Condominio, elementos y áreas comunes.

Párrafo. - La participación en los gastos de primas de seguros del condominio, si los hubiere, será proporcional a la extensión de cada local.

Las cuotas contributivas tendrán que ser pagadas por cada Condómino dentro de los primeros 5 (Cinco) días de cada mes.

En caso de no cumplir con esta obligación, se aplicará lo establecido en el Artículo 59 de este Reglamento.

ARTICULO NO.48.- CASO DE LAS CARGAS CAUSADAS POR LOS CONDUEÑOS. Cuando las cargas comunes resultaren agravadas por falta imputable a un determinado propietario, será de su responsabilidad sufragar los gastos en que se haya incurrido como consecuencia del hecho causado.

ARTICULO NO. 49.- OBLIGACIONES SOLIDARIAS. - Los propietarios originarios, sus adquirientes, arrendatarios, acreedores privilegiados, el nudo propietario y el usufructuario, y todo aquel que resultare beneficiado por acto que afectare la unidad de propiedad exclusiva, resultaran solidariamente responsables frente al consorcio de Propietarios por las cargas comunes.

ARTICULO NO. 50.-PRIVILEGIO PARA GARANTIZAR PAGO CUOTAS CONTRIBUTIVAS. - El pago de la cuota parte con que ha de contribuir cada propietario a las cargas comunes quedará garantizado con un privilegio sobre la unidad propiedad exclusiva de aquel en cuyo beneficio el Consorcio haya hecho desembolso, tal y como lo establece el Artículo 18 de la Ley No.5038 Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos. Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás, extendiéndose a la parte alícuota indivisa de los elementos y áreas comunes del inmueble, y ello en virtud de lo dispuesto por el Artículo 5 del referido texto legal.

ARTICULO NO. 51.- INSCRIPCIÓN PRIVILEGIO. - La copia del Acta debidamente certificada por el Administrador y legalizada por el notario tendrá valor de título suficiente para la inscripción del privilegio por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; todo, en virtud de lo mandado a observar por el Artículo 33 de la referida Ley No.5038 – modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005.-

DE LOS GRAVAMENES

ARTICULO NO.52.- LIBERTAD DE DISPOSICIÓN Y AFECTACIÓN DERECHO DE PROPIEDAD.- Todo Propietario podrá afectar su propiedad en los términos establecidos por la Ley; en consecuencia, podrá suscribir venta, arrendamientos, usufructos, hipotecas, permutas –sin que tal enumeración resulte taxativa-, a condición de que en el texto creador de derechos se consigne que el objeto de la convención este sometido al régimen que organiza la Ley Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos, debiendo registrarse en dicho acto la conformidad del beneficiario con la señalada Ley, el Estatuto y el presente Reglamento.

ARTICULO NO. 53.- REGISTRO DE LAS AFECTACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD. - Todo acto tendente a modificar o afectar en cualquier forma el derecho de propiedad deberá registrarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días de haber sido otorgado en el Certificado de Título correspondiente, debiendo asentarse dentro del mismo plazo en el Libro de Propietarios que custodia y organiza el Administrador.

ARTICULO NO. 54.- GRAVAMEN GENERAL. - La Asamblea del Consorcio de Propietarios podrá por votación unánime de todos los propietarios, gravar el inmueble o la totalidad de las áreas comunes siguiendo las reglas establecidas en este capítulo.

ARTICULO NO. 55.- INICIO DE LAS OPERACIONES. - Las gestiones administrativas y fiscales del Consorcio de Propietarios del Condominio, inician el día uno (1) del mes enero de cada año y concluyendo el treinta y uno (31) del mes de diciembre del mismo año.

ARTICULO NO. 56.- INFORME DEL ADMINISTRADOR. -En la reunión ordinaria anual de la Asamblea del Consorcio de Propietarios, el Administrador presentará un informe detallado sobre su gestión administrativa durante el año recién transcurrido, con los balances correspondientes, debidamente certificados por Contador Público Autorizado, los cuales deberán ser puestos a disposición de los propietarios con por lo menos cinco (5) días de antelación a la fecha de la Asamblea.

ARTICULO NO. 57.- PRESUPUESTO. REPAROS. -El Administrador presentará a la Asamblea un presupuesto anual de ingresos y gastos con indicación de la cuota que corresponde a cada propietario como contribución a las cargas comunes. La aprobación, reparo o reformulación del presupuesto será atribución de la Asamblea.

ARTICULO NO. 58.- DÉFICIT. DESTINO DEL SUPERÁVIT. - En caso de déficit en el presupuesto, la Asamblea podrá acordar una contribución especial que deberá abonar cada propietario en proporción al valor de su local. Si hubiere superávit, podrá escogerse entre mejorar y ampliar los servicios y facilidades comunes, o bien, destinado al fondo de reserva.

ARTICULO NO. 59.- RECARGOS. DESTINO. -El Consorcio podrá también acordar la imposición de recargos de hasta un dos por ciento (2%) mensual sobre las cuotas contributivas que fueren adeudadas por los propietarios, debiendo destinar los ingresos así percibidos, a conjurar los déficits registrados, o bien, a engrosar el fondo para cargas y gastos comunes.

DE LAS MODIFICACIONES A ESTE REGLAMENTO

ARTICULO NO. 60.- PROCEDIMIENTO. - El presente Reglamento podrá ser modificado por la Asamblea del Consorcio de Propietarios en la forma que ha sido prevista.

La convocatoria para una Asamblea que trae sobre la modificación del Reglamento explicará claramente dicho propósito, particularmente, los artículos que se proyecta modificar y los textos que se proponen a examen.

ARTICULO NO. 61.- EFECTO DE LAS MODIFICACIONES. REQUISITOS. - Las modificaciones al presente Reglamento surtirán efecto solo con posterioridad al depósito y registro por ante las oficinas correspondientes, del Acta de la Asamblea certificada por el Administrador y legalizada por Notario Público.

ARTICULO NO. 62.- DISOLUCIÓN. REGISTRO. CANCELACIÓN Y SUSTITUCIÓN CERTIFICADOS DE TÍTULOS. - Cuando se trate de la disolución del Condominio, se requerirá el consentimiento unánime de los propietarios dados en Asamblea convocada al efecto y en la forma prescrita por el Artículo 29 del presente Reglamento, debiendo ser firmado el acta que ordenare la disolución por todos los propietarios y legalizados por Notario Público. Dicha acta deberá ser depositada ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, conjuntamente con los certificados de títulos justificativos del derecho de propiedad de los propietarios, quien los cancelará y sustituirá conforme a la Ley.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO NO. 63.- REGLAMENTO. REGISTRO DE TÍTULOS. APROBACIÓN Y REGISTRO. - El presente Reglamento será depositado por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que merezca aprobación y posterior registro.

ARTICULO NO. 64.- IMPREVISTOS. PROVISIÓN. REMISIÓN TÉCNICA.-El presente Reglamento remite a las disposiciones de la Ley No.5038 Sobre Propiedad por Pisos o Departamentos, de fecha 21 del mes de noviembre del año 1958, publicada en la Gaceta Oficial No.8308 de fecha 29 del mes de noviembre del año 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos, así como a la Declaratoria del cual forma parte integra, a fin de proveer solución a todo asunto que eventualmente no haya sido previsto.

REDACTADOS Y FIRMADOS, cuarenta y ocho (48) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada uno de los condomines, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, En el Distrito Nacional, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintitrés (2023).

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VINCULADO Y DE GARANTIA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO
CIUDAD JUAN BOSCH, LA MARQUESA TOWN CENTER II**

Kathrin Alicia Rojas Pfeufer
KATHRIN ALICIA ROJAS PFEUFER

Gerente Jurídico Fiduciario

ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS (APAP)

ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS
en calidad de Fiduciaria, actuando por cuenta y nombre
FIDEICOMISO INM. VINCULADO Y DE GARAN. PARA EL DESA. DEL
PROYECTO CIUDAD JUAN BOSCH LA MARQUESA TOWN CENTER II
RNC No. 132-61905-6

Yo, Lic. Arcenilia Merán De Los Santos, Abogado Notario público de los del número de Distrito Nacional, Matricula No. 3133, **CERTIFICO Y DOY FE**, que la firma que antecede pertenece, fue puesta por el señor **KATHRIN ALICIA ROJAS PFEUFER**, de generales que consta, quien me ha declarado bajo la fe de juramento que esa es su firma la cual acostumbra a utilizar en todos los actos de su vida pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintitrés (2023).



Ayuntamiento Distrito Nacional

Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas

Registrado en Santo Domingo, D.N.

En Fecha: 31/03/2023

Letra: DG-AC

Registro No: 2023-17498

Documento: REGISTRO CIVILES

Peribiendo por derecho y honorario:

\$300.00

199