

ESTATUTOS

**CONDOMINIO**  
**Los Charamicos I**

SOSUA, PUERTO PLATA

## **DIRECTIVA 2007- 2009**

**Presidente: Fernando Valdez Franco**

**Vice-Presidente: Fernando Grullón**

**Tesorero: Euler Ve loz**

**Secretario: Abraham Mustafá**

**Vocal : Victor Hugo Nuñez**

**Vocal: Tomás Garcia**

**Vocal: Rafael Marchena**

**Asesor: José Lopez Pellerano**

**Asesor: Eduardo Bretón**

## 1.- DE LOS REQUISITOS DE LA DECLARACION EN CONDOMINIO

CONTENIDO	PAGINA
1.1.- El propietario declarante. ....	1
1.2.- Descripción del inmueble.....	1
1.3.- Enunciación de las mejoras. (Anexo I) .....	1
1.4.- Regimen de condominio. ....	1
1.5.- Solicitud de Registro. ....	2
1.6.- Denominación del condominio. ....	2
1.7.- Reglas aplicables.....	2
1.8.- Planos de las mejoras (anexo II). ....	2

## 2.- UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

2.1.- Derecho de propiedad sobre los apartamentos.....	3
2.2.- Descripción de las unidades de propiedad exclusiva (Anexo III).....	3
2.3.- Titular del derecho de propiedad.....	3
2.4.- Valor del condominio (Anexo IV). ....	4
2.5.- Porcentaje de la contribución proporcional a las cargas y gastos comunes y de participación en las cosas comunes. ....	4
2.6.- Derecho de voto. ....	4
2.7.- Restricción por privilegio o gravámenes hipotecarios. ....	4

## 3.- AREAS Y BIENES COMUNES. ....

3.1.- Definición de los bienes comunes.....	6
3.2.- Descripción de las áreas comunes.....	6
3.3.- Descripción de las áreas comunes de los edificios.....	8
3.4.- Áreas comunes destinadas a estacionamiento de vehículos.....	8

## 4.- LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DERECHOS Y OBLIGACIONES RELATIVAS A LAS MISMAS.....

4.1.- Determinación de los propietarios. ....	9
4.2.- Disposiciones aplicables a los propietarios.....	9
4.3.- Responsabilidades de los propietarios. ....	10
4.4.- Reparaciones y obras de las unidades de propiedad exclusiva. ....	11
4.5.- Acceso a las unidades de propiedad exclusiva.....	12
4.6.- Uso de las unidades de propiedad exclusiva. ....	13
4.7.- Uso de los bienes comunes. ....	14
4.8.- Alquiler o cesión del uso de las unidades de propiedad exclusiva. ....	15
4.9.- Gravámenes y transmisiones de derechos sobre las unidades de propiedad exclusiva. ....	16

## 5.- DE LA CONSTITUCION DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS Y DE SUS ORGANOS. ....

5.1.- Constitución del consorcio.....	17
---------------------------------------	----

CONTENIDO	PAGINA
5.2.- Órganos del consorcio.....	17
6.- DE LA ASAMBLEA DEL CONSORCIO.....	17
6.1.- Autoridad y composición.....	17
6.2.- Reuniones.....	18
6.3.- Convocatorias.....	18
6.4.- Representación de los propietarios.....	19
6.5.- Quórum.....	19
6.6.- Atribuciones.....	19
6.7.- Mayorías y consentimientos unánimes necesarios para las resoluciones.....	20
6.8.- Presidencia y Secretaría.....	21
6.9.- Actas y Comunicaciones.....	22
7.- DE LA ADMINISTRACION.....	23
7.1.- Integración y designación.....	23
7.2.- De los Administradores.....	24
7.3.- De los Asesores.....	28
7.4.- De las reuniones y actas de la Junta de Administradores.....	29
7.5.- Del Administrador Ejecutivo.....	29
7.6.- Rendición de cuentas al término de sus funciones.....	29
7.7.- Reglamento Interno.....	30
8.- DISPOSICIONES DIVERSAS.....	30
8.1.- Gastos y cargas comunes.....	30
8.2.- Ejercicio económico, presupuesto y resultados.....	31
8.3.- Cuotas y recargos de los propietarios.....	32
8.4.- Fondo de reserva.....	33
8.5.- Seguros y previsiones para la ocurrencia de siniestros.....	34
8.6.- Obligatoriedad de las disposiciones del presente acto.....	35
8.7.- Las modificaciones del presente acto.....	35
8.8.- La disolución del condominio.....	37
8.9.- Aplicación de las leyes Números 5038 y 404.....	37
9.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
ANEXOS:	
I.- Enunciación de las mejoras	
II.- Planos de las mejoras	
III.- Descripción de las unidades de propiedad exclusiva.	
IV.- Valor del Condominio.	

## CONDOMINIO LOS CHARAMICOS I

### 1.- DE LOS REQUISITOS DE LA DECLARACION EN CONDOMINIO

#### 1.1.- EL PROPIETARIO DECLARANTE.

La Sociedad Comercial "El Club Náutico Los Charamicos, C. por A.", organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, con su domicilio social en la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por su Presidente, señor CARLOS ALBERTO BERMUDEZ P., dominicano, mayor de edad, casado, industrial, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, portador de la Cédula de Identificación Personal N° 42123, Serie 31, de manera formal y expresa modifica en todas sus partes el acto de fecha 9 de septiembre de 1977, por el cual formuló la declaración de sometimiento al régimen instituido por las leyes 5038 y 404, fechadas 21 de noviembre de 1958 y 5 de octubre de 1972, respectivamente, para que dicho documento en lo sucesivo se lea así:

DECLARA:

#### 1.2.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Que es dueña de pleno dominio del inmueble que se describe a continuación:

"Parcela N°1-Ref. 88-A, del Distrito Catastral N°2, del Municipio de Puerto Plata, (actualmente municipio de Sosúa), Distrito Municipal de Sosúa, Provincia de Puerto Plata, con un area de Quince Mil Metros Cuadrados (15,000 M2)".

#### 1.3.- ENUNCIACION DE LAS MEJORAS.

Sobre el antes indicado inmueble se encuentran edificados o en proceso de construcción un conjunto habitacional integrado por edificios de una, de dos y de mas niveles el cual, una vez concluido, constara de las edificaciones que se enuncian en el anexo I.

#### 1.4.- REGIMEN DE CONDOMINIO.

La declarante expresa su formal voluntad de someter el ya descrito inmueble y las mejoras que están en proceso de construcción, al régimen por las leyes 5038, del 21 de noviembre de 1958, y 404, del 5 de octubre de 1972, las cuales crean un sistema especial para regir la propiedad por edificios de dos o mas pisos, por apartamentos y por edificios de una sola planta, los cuales formen parte de un conjunto habitacional que permite que sean registro de títulos de la jurisdicción competente, resultando como consecuencia, cada unidad, susceptible de pertenecer en propiedad exclusiva a una o a varias personas, distintas de las propietarias de las demás unidades, todas las cuales serán titulares de un derecho de copropiedad común sobre los terrenos, las partes comunes de los edificios y otros bienes comunes, necesarios para el adecuado uso y disfrute de cada una de las unidades.

#### 1.5.- SOLICITUD DE REGISTRO.

En virtud de lo antes declarado se solicita al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago que, previa autorización del Tribunal Superior de Tierras, proceda al registro del derecho de propiedad de dicho inmueble y sus mejoras de acuerdo con el régimen que las ya citadas leyes instituyen.

#### 1.6.- DENOMINACION DEL CONDOMINIO.

El condominio que por el presente acto se constituye, se denominara en lo sucesivo "Condominio Los Charamicos I".

#### 1.7.- REGLAS APLICABLES.

El condominio se regirá por las disposiciones de las leyes sobre el régimen descrito, por las consignadas en esta declaración, por el Reglamento Interno y por las Resoluciones que en el futuro puedan ser adoptadas por la Asamblea del Consorcio de Propietarios.

#### 1.8.- PLANOS DE LAS MEJORAS.

Las mejoras enunciadas en el Anexo I, constan de los bienes que se describirán mas adelante, tal como aparecen en los planos confeccionados por el Arq. Manuel Polanco, debidamente aprobados por la Secretaría del Estado de Obras Publicas y Comunicaciones. Un original del referido juego de planos constituye el Anexo II y se considera que forma parte esencial de esta declaración, conjuntamente con la cual se depositan para ser registrados en el Tribunal Superior de Tierras y en el Registro de Títulos del Departamento de Santiago.

1.9.- El Condominio Los Charamicos I podrá ser ampliado en el futuro mediante la adición de terrenos y de nuevas unidades de propiedad exclusiva, en las formas y condiciones que en su oportunidad estipulen la sociedad fundadora y la asamblea del consorcio.

#### 2.- UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

##### 2.1.- DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LOS APARTAMENTOS.

Cada apartamento de los enunciados en el Anexo I constituye una unidad de propiedad exclusiva. La propiedad de cada apartamento constituye un derecho exclusivo y particular de su titular quien podrá ejercerlo en pleno dominio en el ámbito de su unidad. La propiedad de cada apartamento y el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que le corresponde de acuerdo con lo que mas adelante se indica, también constituye una unidad indivisible.

##### 2.2.- DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

Las unidades de propiedad exclusiva que integran el "Condominio Los Charamicos I", las cuales serán dedicadas únicamente al uso de viviendas familiares, con las únicas excepciones consignadas en este acto, se describen en el Anexo III.

### 2.3.- TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

La declarante en virtud de que es la única propietaria del inmueble y las mejoras que integran el "Condominio Los Charamicos I" es la titular del derecho de propiedad de todas las unidades susceptibles de propiedad exclusiva o viviendas ya descritas, por lo que el Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, deberá emitir al solo nombre de El Club Náutico Los Charamicos, C. por A., los correspondientes Certificados de Títulos.

### 2.4.- VALOR DEL CONDOMINIO.

El valor total estimado de las mejoras y del inmueble que integran el Condominio Los Charamicos I, consta en el Anexo IV.

### 2.5.- PORCENTAJE DE LA CONTRIBUCION PROPORCIONAL A LAS CARGAS Y GASTOS COMUNES Y DE PARTICIPACION EN LOS BIENES COMUNES.

2.5.1.- El porcentaje de la participación en las cosas comunes, que corresponderá a cada propietario de una unidad de propiedad exclusiva, se distribuye de conformidad con los valores y porcentajes que se indican en el Anexo IV.

2.5.2.- La contribución que cada propietario de una unidad de propiedad exclusiva aportara mensualmente para sufragar las cargas y gastos comunes del Condominio y del Club Náutico, sus dependencias y sus servicios, será equivalente a la cuota parte resultante de la división del total de cargas y gastos presupuestados divididos por el número total de unidades de propiedad exclusiva que integran el condominio.

### 2.6.- DERECHO DE VOTO.

2.6.1.- En la Asamblea del Consorcio de Propietarios, cada propietario de una unidad de propiedad exclusiva tendrá derecho a un voto por cada unidad de la que sea titular.

2.6.2.- Si una unidad de propiedad exclusiva pertenece a más de una persona y esta unidad no ha sido subdividida en dos o más unidades con la aprobación de la Asamblea del Consorcio de Propietarios, los copropietarios de una misma unidad deberán designar a un delegado para que les represente en la Asamblea del Consorcio de Propietarios, el cual será el único con derecho de voz y voto en las reuniones que celebre dicho organismo.

### 2.7.- RESTRICCIONES POR PRIVILEGIOS O GRAVAMENES HIPOTECARIOS.

La declarante obtuvo promesa de financiamiento hipotecario a largo plazo en beneficio de los adquirentes de unidades de propiedad exclusiva o apartamentos que integran el Condominio Los Charamicos I, de parte de la Asociación Norteña de Ahorros y Prestamos para la Vivienda, sujetándose la materialización de dicho financiamiento a las siguientes condiciones:

a) Que ningún propietario podrá ejercer su derecho a voto en las asambleas o juntas del Consorcio de Propietarios en la que se proponga enmendar, alterar, revocar o en alguna otra forma variar las disposiciones o cláusulas contenidas en la Declaración de Constitución de este Condominio y en su Reglamento Interno, sin obtener la previa autorización escrita de la Asociación Norteña de Ahorros y Prestamos, autorización que también será obligatoria obtener previamente, para remodelar, modificar o en alguna otra forma alterar tanto la apariencia física de la unidad de propiedad exclusiva o apartamento que constituye la garantía, como la del conjunto en general.

b) Que mientras cualquier propietario de una unidad de propiedad exclusiva tenga gravada su unidad en favor de la Asociación Norteña de Ahorros y Prestamos, todos los Condominios deberán pagar en manos de la indicada asociación, mediante cuotas mensuales preestablecidas, su contribución a las cargas y gastos comunes del condominio, en adición y junto al pago de las cuotas fijas mensuales y consecutivas que comprenden amortización del principal, intereses y accesorios del préstamo hipotecario, amenos que se haya constituido una junta de administradores tal como se establece en el presente documento y la referida asociación norteña de ahorros y prestamos autorice que estos pagos sean efectuados directamente a la Junta de Administradores.

c) La obligación de pagar en manos de la Asociación Norteña de Ahorros y Préstamos, a que se refiere el acápite b) que antecede no cesara con la cancelación del saldo del préstamo hipotecario otorgándole por la dicha asociación, a menos que se haya constituido una junta de administradores, tal como se establece en el presente documento y la referida asociación norteña de ahorros y prestamos autorice que estos pagos sean efectuados directamente a la Junta de Administradores.

d) Igualmente recae las obligaciones descritas en este artículo en el condominio que haya adquirido su unidad, con sus propios recursos o con el recurso financiero de cualquier otra persona, física o moral.

### 3.- AREAS Y BIENES COMUNES.

#### 3.1.- DEFINICION DE LOS BIENES COMUNES.

3.1.1.- Se consideraran bienes de propiedad común los que así son consagrados en esta declaración y, en un sentido más amplio, todos aquellos que permitan el uso, goce y disfrute de varias o de todas las unidades de propiedad exclusiva, según el destino que le ha sido atribuido.

3.1-2.- Conforme se establece en el artículo 5 de la ley 5038, el derecho de cada propietario de una unidad de propiedad exclusiva sobre las cosas comunes es inseparable del derecho de cada propietario de una unidad de propiedad exclusiva sobre las cosas comunes es inseparable del derecho de propiedad sobre su unidad, por lo que este derecho resulta automáticamente transferible al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre una o varias unidades de propiedad exclusiva.

3.1-3.- Todos los propietarios de unidades de propiedad exclusiva tendrán el goce, disfrute y uso de las áreas no destinadas a las unidades de propiedad exclusiva, así como de los demás bienes comunes del condominio.

3.1-4.- Los bienes comunes del condominio establecidos en esta declaración son de pleno derecho del goce, disfrute y uso común. En ningún caso podrán perder su condición de tales, salvo decisión unánime de los propietarios y de lo que se dispone en el ordinal 3.4.

3.1-5.- En el caso de que más de una unidad de propiedad exclusiva han sido construidas en un mismo edificio, los propietarios de estas unidades tendrán el goce, disfrute y uso exclusivo de los bienes comunes correspondientes al edificio donde esta localizada su unidad.

### 3.2.- DESCRIPCION DE LAS AREAS COMUNES.

A título exclusivamente enunciativo se indican algunas de las áreas comunes del condominio:

a) El terreno sobre el cual se hallan localizadas de las mejoras descritas en el anexo III de esta declaración.

b) Club Náutico, con un area de construcción de cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados (434.16 mts.2), con la siguiente distribución:

PRIMER NIVEL: Cafetería con capacidad aproximada para cien personas, restaurant con capacidad aproximada para 120 personas, balcón-mirador, discoteca, bar, sanitarios para damas y caballeros, cocina, pantry, cuarto frigorífico, bodega de comestibles, vestidores de empleados y vestidores para bañistas, escaleras de acceso al Segundo Nivel.

SEGUNDO NIVEL: Salón de lectura, juegos varios y depósito pequeño para guardar el mobiliario.

ANEXOS: El Club Náutico esta rodeado por una terraza de 96 metros cuadrados de construcción y esta dotada de piscinas para adultos y para niños, ambas con sus respectivas terrazas alrededor, glorieta-bar y un faro o torre de observación con una altura de cinco (5) pisos, todo ubicado en las proximidades del edificio principal.

SERVIDUMBRE: Queda establecido de manera formal y expresa que el Club Náutico quedará afectado por una servidumbre de uso en beneficio de cada uno de los adquirientes de unidades de propiedad exclusiva radicadas sobre los terrenos que puedan ser incorporados al condominio por la sociedad patrocinadora del condominio los charamicos I, en el area aledaña a la ubicación del terreno descrito en el ordinal 1.2. la extensión y modalidades de esta servidumbre resultara establecida por las disposiciones de este documento y por el Reglamento Interno.

c) Los locales situados al oeste del edificio N°34, descrito en el anexo III, tendrán el siguiente destino: Primera planta: oficina del administrador del condominio,

lavandería y area para tienda; Segunda planta: vivienda destinada a residencia del administrador del condominio.

d) Áreas de juegos infantiles, paseos, esparcimiento y deportivas.

e) Cisterna, bomba de agua y demás accesorios del sistema de acueducto.

f) Áreas verdes, jardines y caminos de peatones.

g) Todas aquellas partes del terreno y de las mejoras existentes sobre el mismo de los cuales ningún propietario pueda invocar un derecho de propiedad exclusiva.

### 3.3. DESCRIPCION DE LAS AREAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS.

3.3.1.- En los casos de que mas de una unidad de propiedad exclusiva han sido construidas en un mismo edificio, las partes estructurales de estos edificios y de los apartamentos en los que se encuentra dividido, incluyendo los cimientos, paredes maestras y medianeras, techos, columnas, escaleras, vestíbulos, pasarelas y vigas, o cualquier otra parte de la construcción que pueda ser considerada como obra estructural principal o común, son consideradas partes comunes de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva ubicadas en ese edificio.

3.3.2.- Los bancos de contadores de electricidad que formen parte integral de un edificio determinado y las acometidas correspondientes a cada unidad, serán considerados de propiedad exclusiva del propietario de la unidad de que se trate, o propiedad exclusiva de los propietarios de las unidades radicadas en un mismo edificio, según fuere el caso.

### 3.4.- AREAS COMUNES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

3.4.1.- Las zonas del inmueble destinadas a estacionamiento de vehículos quedarán afectadas al uso exclusivo de los propietarios de las viviendas. Cada vivienda se beneficiara con el privilegio de uso exclusivo de un area específicamente delimitada para estacionar un vehiculo. Cada area suficiente para estacionar un vehiculo de motor se delimitara con pintura amarilla y marcas definidas. También se deberá incluir en lugar visible, la designación de la unidad a cuyo uso quedara afectada cada area de estacionamiento, así como el nombre y apellido del propietario de la unidad.

3.4.2.- En caso de que el área disponible para estacionamiento de vehículos resultare superior al número de viviendas, la Junta de Administradores podrá decidir sobre el arrendamiento o cesión de uso a nombre de la o las unidades de propiedad exclusiva cuyos propietarios soliciten para sí dichas áreas.

## 4.- LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, Y LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES RELATIVAS A LAS MISMAS.

### 4.1.- DETERMINACION DE LOS PROPIETARIOS.

4.1.1.- Solo será considerado propietario de una unidad de propiedad exclusiva quien pruebe ser el dueño de la misma mediante el correspondiente Duplicado del Certificado de Título expedido por el Registro de Títulos del Departamento de Santiago.

4.1.2.- Para estos fines y dentro de los sesenta días de la adquisición del derecho de propiedad, todo propietario estará obligado a presentar dicho Duplicado al Presidente de la Junta de Administradores del Consorcio o en el caso de que aun no le hubiere sido expedido el mismo, un original del acto que determine esa adquisición con la prueba del depósito de dicho acto en el Registro mencionado. Así mismo, el propietario deberá declarar al Presidente de la Junta de Administradores del Consorcio su domicilio real, al cual deberán ser remitidas las convocatorias a las Asambleas del Consorcio, y su domicilio de elección en el municipio de Puerto Plata, al cual deberán ser notificadas cualesquiera demandas o acciones que el Consorcio pudiere intentar contra uno de sus miembros. También deberá declarar cada propietario los demás datos personales y familiares que requiera la Junta de Administradores, para que se efectúen las anotaciones correspondientes en el Registro de Propietarios.

4.1.3.- Mientras no se cumplan las formalidades señaladas en el párrafo anterior, se reputará como propietario a la persona que figure registrada como tal en el Registro de Propietarios, así como el domicilio que conste en el mismo, para los fines de las convocatorias a las Asambleas del Consorcio y de sus correspondientes votaciones.

#### 4.2.- DISPOSICIONES APLICABLES A LOS PROPIETARIOS.

4.2.1.-El propietario de cada unidad de propiedad exclusiva tendrá los derechos y las obligaciones resultantes de la ley, del presente acto, del Reglamento Interno, de los antes mencionados planos de los edificios y de su título de adquisición.

4.2.2.- La Asamblea del Consorcio resolverá cualquier asunto relativo a la copropiedad y a la administración del condominio respecto del cual no existieren reglas claras y precisas en la ley, en el presente acto o en el Reglamento Interno.

#### 4.3.- RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS.

4.3.1.- Para el disfrute y aprovechamiento de su unidad de propiedad exclusiva, y de los derechos accesorios a la misma, el propietario deberá en todo momento, ajustar su conducta al orden, la disciplina, la moralidad y el decoro, así como a las normas de convivencia, especialmente a aquellas señaladas por las citadas leyes 5038 y 404, por el presente acto, y, de manera particular las indicadas en los ordinales 4.6 y 4.7 y por el Reglamento Interno que tenga a bien aprobar la Asamblea del Consorcio.

4.3.2.- Cada propietario pagará a la Junta de Administradores, inmediatamente que ésta lo requiera, los gastos que ocasionen la reparación, conservación o sustitución de cualquier bien común que hubiere sido dañado por un hecho imputable al propietario personalmente o a personas o cosas del cual el sea el responsable.

4.3.3.- Todo propietario es responsable directo de las violaciones de dichas normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás propietarios u ocupantes del condominio, así como a las cosas comunes del mismo, que fueren causados por sus familiares, visitantes y trabajadores y, en general, por cualquiera otra persona que ocupe a cualquier título su unidad de propiedad exclusiva y por animales y cosas que se encuentren bajo su guarda o bajo la guarda de las personas citadas.

4.3.4.- Asimismo, cada propietario pagará a la Junta de Administradores sus cuotas contributivas para los gastos y cargas comunes, así como sus aportaciones al fondo de reserva, en los plazos que determine la Asamblea del Consorcio y, cuando se trate de pagos mensuales, nunca podrán extenderse dichos pagos más allá de los diez primeros días del mes correspondiente.

4.3.5.- El propietario de cualquier unidad exclusiva, así como sus causahabientes o cesionarios, no podrán modificar, alterar o cambiar la apariencia física de su inmueble o del conjunto, en su totalidad o en parte, sin el consentimiento previo y escrito de cualquier acreedor que tuviere una hipoteca o un privilegio sobre la correspondiente unidad de propiedad exclusiva.

4.3.6.- Los propietarios tendrán la obligación de asistir a las reuniones de la Asamblea del Consorcio, sean estas ordinarias o extraordinarias.

#### 4.4.- REPARACIONES Y OBRAS DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVAS.

4.4.1.- Cada propietario tendrá la obligación de ejecutar en su unidad de propiedad exclusiva, con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes cuya omisión o tardanza pueda producir daño y dificultades a cualquiera otra parte de propiedad exclusiva del condominio, o a las estructuras, la solidez y la seguridad general del edificio; y será responsable de los danos y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. Igual obligación y responsabilidad tendrá cualquier ocupante de una parte de propiedad exclusiva, sea cual fuere la calidad o condición de esta ocupación.

4.4.2.- Cada propietario pagará íntegramente los gastos que ocasionaren las obras de mejoramiento y estética, así como las reparaciones, los trabajos de mantenimiento y las demás obras mayores y menores, ordinarias y extraordinarias, que fueren necesarias o convenientes en su unidad de propiedad exclusiva y en beneficio de la misma.

4.4.3.- Para la realización de obras mayores o que puedan afectar la estructura general de uno o varios edificios, tales como las modificaciones de dependencias o instalaciones de cualquier naturaleza. Cambios de ventanas y puertas, etc., y aun cuando las mismas fueren a hacerse dentro de su unidad de propiedad exclusiva, el propietario deberá informar su propósito a cada uno de los otros propietarios y al presidente Administrador, mediante sedas cartas certificadas. Adjunto a las cuales remitirá los planos de la obra proyectadas. Si dentro de los veinte (20) días subsiguientes al envío de dichas cartas, ninguno de los otros propietarios presenta

alguna objeción, se considerará que los mismos han otorgado tácitamente su autorización para que la obra sea realizada.

4.4.4.- Las obras menores que fuere necesario realizar en cada unidad de propiedad exclusiva, tales como destupiciones de las salidas del agua y de los servicios sanitarios, los cambios de zapatillas y de llaves, los arreglos de éstas, la reparación de los demás aparatos y equipos, los cambios de luces e instalaciones eléctricas, la pintura y la decoración interior, las podrá realizar el propietario sin autorización, cuidando de no molestar a los demás ocupantes de unidades exclusivas y de que no se altere en nada la estructura general de el o los edificios afectados y de los bienes comunes.

4.4.5.- Las obras que ejecute cada propietario para la modificación, limpieza, seguridad y mejora de su unidad de propiedad exclusiva, no deberán perturbar el uso y el goce legítimo que corresponde a los otros propietarios.

#### 4.5.- ACCESO A LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

4.5.1.- El Presidente Administrador comunicará por escrito al propietario, y si fuere el caso al inquilino o cesionario, su propósito de que entren a la unidad de propiedad exclusiva las personas encargadas de proyectar, realizar o inspeccionar cualquier obra de interés común relativa a los bienes comunes o a otra unidad de propiedad exclusiva; y el propietario, su inquilino o su cesionario deberán permitir la entrada y la ejecución del trabajo de dichas personas en la parte de su propiedad exclusiva. Estas obras deberán realizarse en el tiempo y en la forma que produzcan menos molestias a los ocupantes.

4.5.2.- En caso de que el propietario y los ocupantes de una unidad de propiedad exclusiva estén ausentes y se produzca o exista amenaza de que se produzca cualquier siniestro, sea que se origine en esa unidad de propiedad exclusiva o que la amenace, el Presidente Administrador, su personal subalterno y/o los otros ocupantes del mismo edificio o de edificios próximos, podrán entrar en dicha unidad de propiedad exclusiva a fin de tomar las medidas oportunas.

#### 4.6.-USO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

4.6.1.-El uso de cada unidad de propiedad exclusiva está sometido a las siguientes reglas:

a) No usar el propietario ni permitir que se use su unidad de propiedad exclusiva para un destino que no esté indicado en el Anexo III de este acto, a menos que expresamente lo autoricen por escrito todos los otros propietarios y el o los acreedores que tuvieren inscritas a su favor una o varias hipotecas o privilegios sobre esa unidad de propiedad exclusiva o sobre todo el inmueble.

b) No utilizar amplificadores de sonidos o instrumentos musicales, ni se producirán ruidos o molestias, ni se causarán daños, ni se ejecutarán actos que perturben o incomoden a los demás propietarios o a los vecinos.

- c) No utilizar en las unidades de propiedad exclusiva o en los bienes comunes, actos o fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres.
- d) Usar únicamente hornillas o cocinas que utilicen combustibles de gas o de electricidad.
- e) Ajustarse los propietarios, sus cesionarios o inquilinos a las medidas necesarias para la recogida de basura que dicte la Junta de Administradores, a fin de lograr la mayor eficacia.
- f) No tener o conservar materias y preparados químicos inflamables o explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestia a los vecinos o que puedan attentar contra su salud.
- g) También se prohíbe la realización de actos o experimentos químicos o físicos, que puedan poner en peligro las vidas de las personas o la seguridad de los locales o del edificio.
- h) Se deberá conservar cada unidad de propiedad exclusiva en perfectas condiciones de higiene y aseo, velando por su seguridad y la del edificio.
- i) No se podrá tener animales que puedan causar daños o molestias a los vecinos.
- j) Cumplir las regulaciones establecidas en las leyes vigentes, las disposiciones de este acto y el Reglamento de copropiedad, así como las disposiciones adoptadas por la Junta de Administradores.

#### 4.7.-USO DE LOS BIENES COMUNES.

4.7.1.- Los propietarios y sus familiares, ocupantes, inquilinos y visitantes podrán usar las cosas comunes de acuerdo con su destino y naturaleza, con las limitaciones establecidas en el reglamento interno y en las resoluciones de la Junta de Administradores, con toda moderación y prudencia, tratando de conservarlas en la mejor forma posible y de manera que no se impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios, ocupantes, inquilino o visitante, y respetando las restricciones que respecto de algunas de las cosas comunes resultan de su afectación al uso exclusivo de determinadas unidades de propiedad exclusiva y de otras disposiciones de este acto.

#### 4.7.2.- Queda terminantemente prohibido:

- a) Tender o secar ropa, alfombras, tapetes, etc., en las ventanas o barandas, o realizar la limpieza de los mismos batiéndolos en las partes exteriores del edificio.
- b) Permitir que los animales domésticos permanezcan en las partes de uso común, ya que los mismos solamente podrán tenerse dentro de las unidades de propiedad exclusiva.
- c) Utilizar como depósito de cualesquiera objetos, aun temporalmente, las dependencias de los edificios de los bienes comunes, las cuales deberán permanecer siempre libres de todo obstáculo, con excepción de los tanques de gas

fluido, por razones de seguridad. Tampoco se utilizarán dichas dependencias para juegos, reuniones o tertulias, ni para ningún otro propósito que no sea transitar por esos lugares.

d) Cambiar o alterar la estructura y la apariencia de los edificios, sus balcones, puertas, ventanas y paredes exteriores, así como también la de cualquier otro bien común, con pinturas de calidades, colores o tonalidades distintas a las del conjunto, o con decoraciones, adornos, rejas, toldos, lámpara, artefactos o de cualquier otra manera, sin el consentimiento unánime de los propietarios.

e) Colocar macetas, jarrones u otros envases con flores o plantas en balcones, barandas, ventanas y paredes exteriores en forma tal que puedan molestar a los vecinos o producir desperfectos en la pintura exterior de los edificios, o que amenacen la seguridad de las personas o las cosas, con el riesgo de su caída.

f) Colocar letreros, anuncios, insignias o material de propaganda en los balcones, las ventanas y las paredes exteriores o en cualquier área o cosa común. Se exceptúan los letreros con los nombres de los ocupantes, colocados en las puertas de acceso a cada unidad de propiedad exclusiva, siempre que no alteren la estética general de los edificios.

#### 4.8.- ALQUILER O CESION DEL USO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

4.8.1 Cada propietario podrá alquilar o ceder el uso de su unidad de propiedad exclusiva o apartamento previa autorización de la Junta de Administradores. En estos casos el propietario tendrá la obligación de:

- a) Informar por escrito al Consorcio de Propietarios, por conducto del Presidente de la Junta de Administradores la celebración del contrato de alquiler o la cesión de uso, pudiendo el citado organismo no otorgar la autorización a este contrato mediante resolución motivada notificada al propietario dentro de los treinta días de haber recibido la información correspondiente.
- b) Responder de la moralidad y de las buenas costumbres del inquilino o cesionario, así como del cumplimiento por este y por sus acompañantes de las leyes y de las reglas establecidas en este acto, o resultantes del mismo.
- c) Pagar las contribuciones y las aportaciones previstas en el ordinal 8.2, párrafos b) y c), como único responsable de las mismas.
- d) Hacer constar en el contrato de alquiler o de cesión de uso, que el inquilino o cesionario conoce este acto y las demás bases y reglamentos del régimen de este condominio, y que se obliga a acatar y cumplir todas sus disposiciones.
- e) Obtener previamente el consentimiento del acreedor, si la unidad de propiedad exclusiva estuviere gravada.

#### 4.9.- GRAVAMENES Y TRANSMISIONES DE DERECHO SOBRE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

4.9.1.- Todo propietario deberá informar inmediatamente al administrador cualquier acto por el cual su unidad de propiedad exclusiva quede afectada por un gravamen, hipoteca o privilegio, y comunicarle el nombre y dominio del acreedor.

4.9.2.- En el caso de que un propietario tenga el propósito de vender o transferir su unidad de propiedad exclusiva, deberá comunicarlo previamente al Presidente de la Junta de Administradores y liquidar, antes de la venta o transferencia, su cuota de contribución en los gastos y cargas comunes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 5038 de 1958. Si su unidad de propiedad exclusiva estuviere hipotecada, deberá obtener previamente el consentimiento del acreedor.

4.9.3.- En todos los casos el consorcio tendrá una opción de compra de la unidad de propiedad exclusiva ofrecida en venta, la cual deberá ejercer dentro de los treinta días de la fecha de recepción de la correspondiente comunicación.

4.9.4.- Antes de realizar la venta o transferencia de su unidad de propiedad exclusiva, cada propietario deberá:

- a) Comunicar al Presidente de la Junta de Administradores el nombre y el domicilio del adquirente;
- b) Exigir que el adquirente declare en el acto de venta y transferencia, su expresa conformidad con el presente acto, sus eventuales modificaciones posteriores y Reglamentos Internos; y,
- c) Ceder al adquirente su cuota- parte en los fondos de reserva que hubieren sido creados para la atención de los gastos comunes. Conforme a la certificación que al efecto expedirá el Presidente de la Junta de Administradores.

#### 5.- DE LA CONSTITUCION DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS Y DE SUS ORGANOS

##### 5.1.- CONSTITUCION DEL CONSORCIO.

5.1.1.- El conjunto de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva de este condominio, constituye de propiedad exclusiva de este condominio, constituye de pleno derecho un consorcio, investido de personalidad jurídica, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958. Este Consorcio de Propietarios actuará como representante legal de todos dichos propietarios, frente a los terceros y frente a los mismos propietarios, para los fines de la buena administración y el goce de las cosas comunes; y sus poderes se limitarán a las medidas de aplicación colectiva que conciernan exclusivamente a dichos fines, aún al modificar las reglas contenidas en este acto o al sustituir el mismo.

## 5.2.- ORGANOS DEL CONSORCIO.

5.2.2.- Los órganos de dirección, administración y representación del Consorcio de Propietarios, serán la Asamblea, el Presidente de la Junta de Administradores y la Junta de Administradores, los cuales tendrán las atribuciones que les señale la ley y el presente acto.

## 6.- DE LA ASAMBLEA DEL CONSORCIO.

### 6.1.- AUTORIDAD Y COMPOSICION.-

6.1.1.- La Asamblea será la máxima autoridad del Consorcio y estará integrada por todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva. Cuando la Asamblea estuviere constituida válidamente, sus resoluciones serán obligatorias para todos los propietarios, aún para los ausentes, disidentes o incapaces, siempre que hubieren sido aprobadas regularmente de conformidad con las disposiciones de la ley y del presente acto, especialmente las contenidas en el ordinal 6.7.

6.1.2.- Los propietarios tendrán la obligación de asistir a las reuniones de la Asamblea del Consorcio, así como el derecho de exponer y defender sus ideas y de votar sobre los asuntos que sean sometidos.

### 6.2.- REUNIONES.

6.2.1.- La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez cada año, en la fecha que fije la Junta de Administradores, no menos de 60 días después de finalizar el ejercicio económico, o, en caso de no producirse esta convocatoria, de pleno derecho, el sábado que corresponda a la celebración de la semana santa del año de que se trate, a las diez horas de la mañana, en el club Náutico propiedad del Condominio.

6.2.2.- La Asamblea se reunirá extraordinariamente en el mismo lugar cuantas veces lo soliciten el Presidente de la Junta de Administradores, tres miembros de la Junta de Administradores o propietarios que representen por lo menos la mitad de las unidades de propiedad exclusiva que integren el Condominio.

### 6.3.- CONVOCATORIAS.

6.3.1.- Las convocatorias de la Asamblea serán hechas por el Presidente de la Junta de Administradores o quien le substituya en caso de impedimento, o por los tres miembros de la Junta de Administradores o por los tres miembros de la Junta de Administradores o por los propietarios que representen por lo menos la mitad de las unidades de propiedad exclusiva que integren el Condominio si el referido funcionario no accede a convocar la Asamblea extraordinariamente dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de la solicitud subscripta por los administradores o propietarios señalados.

6.3.2.- Las convocatorias se formularán mediante aviso escrito dirigido a cada propietario con cinco días de anticipación por lo menos, el cual contendrá el orden del día así como la fecha, la hora y el lugar de la reunión. Dicho aviso será comunicado a cada propietario mediante su entrega en la unidad de propiedad exclusiva que le pertenece, si reside en la misma, y cuando no fuere así, por carta certificada dirigida a su domicilio real o de elección la República Dominicana, tal como se haya consignado en el Registro de Propietarios, o al domicilio que el mismo haya elegido de conformidad con el artículo 28 de la ley número 5038 del 21 de noviembre de 1958, y si estos domicilios no se hubieren registrado, por carta dirigida a la secretaria del Juzgado de paz del municipio de Sosúa, de conformidad con dicho artículo.

#### 6.4.-REPRESENTACION DE LOS PROPIETARIOS.

6.4.1.- El propietario que no pueda concurrir a una reunión de la Asamblea podrá hacerse representar por un mandatario provisto de un poder especial, el cual deberá ser presentado en la reunión y será depositado en los archivos del Consorcio.

6.4.2.- Cuando el derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva se encuentre proindiviso entre dos o más personas, o esté desdoblado entre el nudo propietarios y el usufructuario, todas dichas personas tendrán un solo representante ante el consorcio, designado mediante escrito firmado por todos los interesados, este mandatario actuará a nombre de todos.

6.4.3.- Una misma persona no puede representar a los propietarios de más de tres unidades de propiedad exclusiva. Los miembros de la Junta de Administradores no pueden representar a ningún otro propietario, sin perjuicio del ejercicio de los derechos que personalmente le corresponden como propietario.

#### 6.5.- QUORUM.

6.5.1.- Para la celebración de las reuniones de la Asamblea se requerirá la asistencia de propietarios o de sus representantes, que representen más de la mitad de las unidades de propiedad exclusiva que integren el condominio.

#### 6.6.- ATRIBUCIONES.

6.6.1.-Además de las que se le confieren en otras cláusulas de este acto, serán atribuciones y facultades de la Asamblea:

- a) Designar a los miembros de la Junta de Administradores y sus asesores y fijar su remuneración, si así fuere decidido.
- b) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos, en el cual se enunciará la cuota de contribución a los gastos y cargas comunes y la aportación al fondo de reserva que deberá pagar cada propietario, así como las formas y términos para el pago y cobro de las mismas.

- c) Sustituir el presente acto o hacerle adiciones o modificaciones con la mayoría o el consentimiento unánime de todos los interesados, Según fuere el caso, de acuerdo en el ordinal 6.7 de este acto. El propietario que tenga gravada su unidad de propiedad exclusiva deberá obtener el consentimiento escrito de su acreedor hipotecario o privilegiado antes de acordar tales substituciones, adicionales o modificaciones.
- d) La comprobación de los avances realizados por cuenta de algún propietario por concepto de su contribución a los gastos y cargas comunes, así como la fijación de las cuotas contributivas no pagadas por los propietarios, todos en vista de los informes de la Junta de Administradores.
- e) Conocer anualmente el informe y los estados de cuentas de la Junta de Administradores sobre su gestión en el ejercicio económico terminado y aprobar o no dicha gestión así como esos documentos.
- f) Decidir respecto del déficit o el superávit que se produzca en cada ejercicio económico, según se indica en el ordinal 8.2.
- g) Respecto de los recargos previstos en el ordinal 8.3, fijar una tasa superior al dos por ciento (2%) mensual y que no podrá exceder del diez por ciento (10%) mensual.
- h) Designar las personas que desempeñen las funciones de Presidente y de Secretario en las reuniones de la Asamblea.
- i) Tomar decisión sobre cualquier asunto de interés común que la ley o el presente acto no atribuyan a la Junta de Administradores o a otra persona, funcionario o tribunal.

#### 6.7.- MAYORIAS Y CONSENTIMIENTOS UNANIMES NECESARIOS PARA LAS RESOLUCIONES.

6.7.1.- Los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva tendrán en la Asamblea los votos que se han indicado en el ordinal 2.6 del presente acto en el caso de que uno o varios de los miembros de la junta de administradores fuere propietario, éstos deberán abstenerse de participar en las votaciones relativas a su gestión administrativa.

6.7.2.- Las resoluciones de la Asamblea serán obligatorias siempre y cuando hayan sido aprobadas por la mayoría de votos de todos los interesados, tal como lo dispone el artículo 12 de la ley número 5038 de 1958, salvo disposición contraria de dicha ley o del presente acto que estipule el consentimiento unánime de los propietarios u otra mayoría para determinados asuntos.

6.7.3.- Se requiere el consentimiento unánime de los propietarios para la validez de las resoluciones de la Asamblea por las cuales se decida:

- a) Modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan las cosas comunes o que limiten la copropiedad o uso de las mismas;
- b) Realizar obras o instalaciones nuevas que afecten uno o varios de los edificios, el inmueble o sus dependencias;
- c) La realización de actos de disposición o de constitución de gravámenes relativos a la totalidad del inmueble o a cualquiera de los bienes comunes;
- d) Modificar el derecho de voto de cualquier propietario, o su porcentaje de participación en las cargas y los gastos comunes, así como en los derechos sobre los bienes comunes; y,
- e) Modificar el uso que pueda darse a cualquier unidad de propiedad exclusiva de conformidad con la cláusula 2.2.

6.7.4.- Las resoluciones de la Asamblea tendientes a dictar, modificar o sustituir disposiciones del presente acto, requieren una mayoría de las tres cuartas partes de los votos de los propietarios, tal como lo dispone el artículo 12 de la Ley 5038 de 1958, cuando dicha ley o el presente acto no exijan el consentimiento unánime de los propietarios.

#### 6.8.- PRESIDENCIA Y SECRETARIA.

6.8.1.-La Asamblea será presidida por la persona que se designe en cada reunión. Los miembros de la Junta de administradores no podrán desempeñar las funciones de Presidente en ninguna reunión.

6.8.2. – el Presidente de Asamblea dirigirá las discusiones, verificara los cómputos de las votaciones y tomara las medidas necesarias para el mejor encauzamiento y desarrollo de los debates.

6.8.3. – El Secretario de la Junta de Administradores servirá como Secretario de la Asamblea cuando no fuere designada otra persona para desempeñar esas funciones. El Secretario de la Asamblea tendrá las obligaciones y facultades siguientes:

- a) Levantar las actas de las reuniones en el libro destinado al efecto;
- b) Expedir copias y certificaciones de las actas y las resoluciones de la Asamblea, las cuales harán fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visadas por quien presidió la asamblea o a falta de este por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la reunión;
- c) Realizar el pase de lista y ayudar al Presidente de la Asamblea en la verificación de las votaciones; y,
- d) Todas las demás atribuciones que lógicamente correspondan a la naturaleza de esas funciones, así como las que le confiera la Asamblea.

6.8.4 – Sin perjuicio de los deberes y atribuciones que corresponden a la junta de administradores, el presidente y el secretario actuantes en cada reunión de la asamblea serán mandatarios del consorcio para el cumplimiento de las resoluciones que fueren aprobadas y especialmente tendrán calidad para dar constancia de la designación o remoción de los miembros de la Junta de Administradores.

## 6.9 – ACTAS Y COMUNICACIONES.

6.9.1 – Las actas de las reuniones de la Asamblea deberán contener los siguientes datos: el lugar, la fecha y la hora de la reunión; el orden del día propuesto, con indicación de las unidades de propiedad exclusiva que les pertenecen, los votos que les corresponden y los mandatarios que los representan, si los hubieren; la constitución de la asamblea y la declaración de la validez de esa constitución; los textos de las resoluciones adoptadas con indicación de los votos así como las reservas o declaraciones de las cuales cualquier propietario quisiere dejar constancia.

6.9.2. – las actas deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario. Se invitará a todos los propietarios y representantes de propietarios presentes en la reunión para que también firmen.

6.9.3 – Dentro de los veinte días siguientes a cada reunión, las resoluciones aprobadas serán comunicadas, en las formas señaladas en el ordinal 6.3 para las convocatorias, a todos los propietarios.

## 7.- DE LA ADMINISTRACION

### 7.1 – INTEGRACION Y DESIGNACION.

7.1.1.- Las funciones en el artículo 9 de la ley 5038 de 1958, atribuye a un administrador serán ejercidas por un presidente administrador y una junta de administradores, integradas por no menos de cinco ni más de nueve miembros, asistida de tres asesores, todos los cuales serán nombrados y removidos por la asamblea del consorcio. En caso de no designación del presidente administrador en las fechas establecidas cualquier propietario podrá solicitar la designación de un administrador judicial ante el Juzgado de Paz del Municipio de Sosúa.

7.1.2. – Los miembros de la Junta de Administradores y sus asesores deberán ser propietario de una unidad de propiedad exclusiva del condominio los Charamicos I; o hijos solteros de un propietario. Serán electos por la asamblea del consorcio y durarán en sus funciones, aun después de la designación de ese reemplazo, se les comunique la designación de ese reemplazo y los nuevos funcionarios tomen posesión de sus relativos cargos. Estos funcionarios, pueden ser reelectos identificación y ejercerán sus funciones a título honoríficos. Las disposiciones que anteceden no modifican las que consigna el ordinal 2.7 de este acto. En caso de ausencia del presidente administrador le sustituirá el vicepresidente o quien haga sus veces.

7.1.3. – La Junta de Administradores estará integrada por el Presidente Administrador, un Vicepresidente, un Secretario y dos Vocales, por lo menos. Los tres asesores se integraran con las designaciones de Asesor Administrativo, Asesor Financiero y Asesor Legal. Los cónyuges de los miembros de la Junta de Administradores podrán asistir a las sesiones de este organismo con derecho a voz y están facultados para representar al titular en caso de ausencia o inasistencia del titular.

## 7.2. – OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES.

7.2.1. – El Administrador Único o la Junta de Administradores del Condominio Los Charamicos I tendrán a su cargo la administración de los bienes comunes, velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este acto, en el reglamento Internet y en las prevista regular y dirigir la administración y el uso de aquellas partes de los bienes comunes destinadas al esparcimiento de los condominios, en forma similar a la de una sociedad recreativa.

7.2.2. – El Presidente Administrador será el representante legal del consorcio, tanto frente a los terceros como frente a los copropietarios que lo integran. Independientemente de esta calidad, el presidente administrador tendrá a su cargo, unipersonalmente, las atribuciones siguientes:

- a) La ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio;
- b) Representar al Consorcio tanto como demandante como demandado, ante todas las jurisdicciones y tribunales ordinarios y extraordinario aun individualmente contra lo mismo propietarios de unidades de propiedad exclusiva del condominio, designar abogados y apoderados especiales y revocarlos. No obstante, necesitara la autorización previa de la asamblea de los propietarios para actuar como demandante o como recurrente;
- c) Realizar todas las funciones que este acto le faculte;
- d) Dirigir y supervisar las labores de todos los empleados del condominio;
- e) Preparar los informes necesarios, con los detalles y comprobantes correspondientes, y presentar a la Asamblea del Consorcio, para que esta haga la comprobación de los avances realizados por cuenta de uno o de varios propietarios, por concepto de su contribución a las cargas comunes, así como la fijación de las cuotas contributivas pagadas;
- f) Comunicar por carta certificada a cualquier propietario deudor, las resoluciones aprobadas por la asamblea en los casos previstos en el anterior párrafo e);
- g) En ocasión de la transferencia de una parte de propiedad exclusiva, expedir una certificación sobre las deudas del propietario frente al consorcio y sobre el monto del fondo de reserva, a solicitud de dicho propietario, del notario publico actuante o del juez competente;

- h) Llamar la atención por escrito a cualquier propietario que infringiere o permitiere que se infrinjan las disposiciones relativas al uso de las cosas comunicación a los otros propietario;
- i) Llevar el libro de propietario en el cual se registraran los nombres, domicilios y demás datos de los propietarios de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como las sucesivas transferencias, gravámenes, locaciones, etc, de las mismas;
- j) Preparar y someter a la Asamblea del Consorcio previa aprobación de la Junta de Administradores el proyecto del presupuesto anual de ingreso y gastos, de acuerdo con el ordinal 8.2 del presente acto;
- k) Preparar y presentar anualmente, previa aprobación de la junta de administradores un informe y los estados de cuenta de su gestión en cada ejercicio económico determinad, dichos informes y estados de cuentas deberán ser confeccionados de conformidad con los libros de contabilidad que se hayan llevado;
- l) Poner a disposición de los propietarios copias de dichos informes y estados de cuentas y del proyecto de presupuesto para el siguiente ejercicio, así como sus comprobantes durante los cinco días que preceden a la reunión de la asamblea en el cual serán conocidos;
- m) Convocar la reunión ordinaria anual de la asamblea prevista en le ordinal 6.2, para el conocimiento de dichos informes y estados de cuentas, así como convocar la reunión de la misma que deba decidir sobre el proyecto de presupuesto; y en todos los casos llevar a la reunión los documentos que vayan a ser conocidos así como los libros y comprobantes.;
- n) Convocar la Asamblea en todos los casos en los cuales fuere conveniente, de acuerdo con la ley y las disposiciones de este acto;
- ñ) Conservar y velar porque estén al día los registros y libros del Consorcio así como sus demás documentos y comprobantes; el Libro de Propietarios, los Títulos de Propiedad, el Libro de Actas de la Asamblea del Consorcio y los libros de contabilidad deberán guardarse siempre, pero los demás documentos y comprobantes podrán destruirse después de transcurridos diez años desde sus respectivas fechas;
- o) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de las leyes relacionadas con el condominio, las disposiciones de este acto y las resoluciones de la Asamblea del Consorcio de Propietarios y de la Junta de Administradores.

7.2.3. – La Junta de Administradores tendrá a su cargo atender a todo lo relacionado con el buen gobierno, la administración, la vigilancia y el funcionamiento del condominio, de la Casa Club y sus dependencias recreativas y, en general, de todo lo relativo a los bienes comunes del condominio y a los servicios generales y facultades existentes o que pudieren crearse en el futuro. En el ejercicio de estas atribuciones la Junta de Administradores esta facultada para:

- a) Asistir al Presidente- Administrador en las funciones exclusivas que le atribuye el ordinal 7.2.2.;
- b) Controlar y supervisar las operaciones financieras, del condominio, haciendo abrir y llevar los libros de contabilidad que sean necesario de manera que sea asentados en ellos todas las operaciones de gasto e ingresos, incluyendo un libro y otro mayor. Estos libros, con sus respectivas cuentas y comprobantes, así como cualesquiera otros libros y documentos del consorcio, deberán mantenerse a la disposición de los propietarios, en las horas laborables;
- c) Cobrar a los propietarios las cuotas de contribución a los gastos y cargas comunes y sus aportaciones al fondo de reserva, los recargos que los miembros adeuden y, en general, cualquier crédito del consorcio; hacer los correspondientes recibos y conservar bajo su guarda los fondos provenientes de dichos ingresos, todo bajo reserva de la aplicación de las disposiciones contenidas en el ordinal 8.3 para el caso de que un acreedor tuviere créditos hipotecarios o privilegiados que gravaren la totalidad del condominio o unidades de propiedad exclusiva que en conjunto tuvieran un valor superior a la mitad del valor básico total del inmueble;
- d) Cobrar a los propietarios las cuotas y cargas que establezca el reglamento correspondiente por concepto de servicios y usos de los bienes comunes que integran la casa-club y sus dependencias recreativas y hacer extender los correspondientes recibos;
- e) Autorizar la apertura de cuentas bancarias para el deposito de los fondos del Consorcio que recibiere; designar a las personas con capacidad para suscribir los cheques correspondientes; autorizar los pagos que sean necesarios y cuidar de obtener el comprobante o recibo de cada desembolso;
- f) Establecer y cobrar cuotas extraordinarias, sujetas a la aprobación de la Asamblea del Consorcio;
- g) Nombrar y remover al administrador-Ejecutivo y establecer sus atribuciones;
- h) Nombrar y remover el personal necesario para los servicios administrativos y de limpieza, jardinería, vigilancia, mantenimiento, funcionamiento y conservación de las cosas comunes, de acuerdo con las previsiones contenidas en el presupuesto, y, vigilar dicho personal para el fiel cumplimiento de sus deberes;
- i) Contratar y supervisar la prestación de servicios o la realización de obras para los fines indicados en el párrafo anterior, teniendo en cuenta las previsiones del presupuesto y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo h) de la presente cláusula;

- j) Disponer la realización de reparaciones urgentes y extraordinaria cuya omisión o retardo pueda ser perjudicial para el consorcio, después de lo cual deberá convocar de inmediato la Asamblea;
- k) Tratar de resolver amigablemente las divergencias que pudieren existir entre los propietarios y otros ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva;
- l) Demandar ante el Tribunal de Tierras el cese de las violaciones a las normas de convivencias, cuando no lo hubieren hecho los interesados;
- m) Resolver todo lo relacionado con la colocación de rejas protectora, las cuales deberán tener un diseño y empotramiento uniformes, así como antenas de radios y televisores, teléfonos, acondicionadores de aire, ventanilladores y otros aparatos de naturaleza similar;
- n) Decidir sobre la pintura exterior de los edificios, la cual podrá efectuarse solo en virtud de una resolución de la asamblea;
- ñ) Adoptar todas las resoluciones que estime convenientes para la buena aplicación de las disposiciones contenidas en este acto y en particular en le presente ordinal, así como en el Reglamento Interno;
- o) Realizar, ejecutar y hacer cumplir todas las disposiciones contenidas en este acto, en el Reglamento Interno y en las resoluciones de la Asamblea.

### 7.3. – DE LOS ASESORES:

7.3.1.- Conjuntamente con la elección de los miembros de la Junta de Administradores, la asamblea deberá designar un asesor administrativo, un asesor legal y un asesor financiero, los cuales serán escogidos de entre aquellos propietarios con experiencias en cada una de estas tres actividades.

7.3.2.- Cada asesor supervisará aquellas actividades de la junta de administradores que tenga relación específicas con su designado y prestara la asesoría profesional que le fuere requerida o que el estime útil y conveniente para la buena marcha de los asuntos pertinentes al condominio; los asesores tendrán derecho a voz en todas las reuniones de la Junta de Administradores.

### 7.4.- DE LA REUNIONES Y ACTAS DE LA JUNTA DE ADMINISTRADORES.

7.4.1.- La forma y el procedimiento a seguir en relación con las convocatorias, las ausencias, las deliberaciones y el orden de las sesiones y de las actas de la junta de administradores deberán constar en el Reglamento Interno;

7.4.2.- Los libros de actas de la Asamblea y de la Junta de Administradores serán llevados y conservados por el secretario de la Junta de Administradores.

7.4.3.- Toda copia certificada de resoluciones adoptadas por la asamblea o por la Junta de Administradores deberán ser certificadas por el secretario y por el

presidente de la asamblea o el presidente administrativo, según el caso, para que sean validamente oponible a los propietarios y a los terceros.

#### 7.5.1.- DEL ADMINISTRADOR EJECUTIVO.

La Junta de Administradores esta facultada para designar un administrador ejecutivo, cuyas funciones podrán ser remuneradas y determinadas por el reglamento interno y por las disposiciones que al efecto dicte la Junta de Administradores.

#### 7.6.- RENDICION DE CUENTAS AL TÉRMINO DE SUS FUNCIONES.

7.6.1.- Al cesar en sus funciones, la Junta de Administradores y el Presidente Administrador tendrán la obligación de rendir cuenta documentadas de su gestión; en cualquier caso deberán hacer entrega a sus sucesores de todos los libros, documentos, fondos y bienes de la administración dentro de los quince días de la notificación de su renuncia o de su remoción, sin perjuicio de las reclamaciones que pudieren tener contra el o los funcionarios estos contra el o ellos, sin que puedan retener fondos y bienes del consorcio en compensación de créditos suyos que sean discutidos o litigiosos.

#### 7.7.- REGLAMENTO INTERNO.

7.7.1.- La asamblea del Consorcio deberá hacer redactar y aprobar un reglamento interno con el objetivo de precisar las disposiciones de este acto, regular el funcionamiento y atribuciones específicas de la junta de administradores, del presidente administrador, del administrador ejecutivo y la regulación de todo lo concerniente a la administración y funcionamiento de la casa-club y de sus dependencias recreativas incluyendo la fijación de cuotas y tarifas por los servicios prestados y por el uso de sus dependencias por partes de los propietarios, sus familias y los terceros, así como la creación de un consejo disciplinario y, finalmente, establecer las reglas específicas para todas las dependencias que forman parte de los bienes comunes.

7.7.2.- Las disposiciones del Reglamento Interno podrán ser modificadas por la asamblea del Consorcio regularmente constituida por mayoría simple de votos.

#### 8.- DISPOSICIONES DIVERSAS.

##### 8.1.- GASTOS Y CARGAS COMUNES.

8.1.1- son gastos y cargas comunes a todos los propietarios:

- a) Los gastos causados por la administración del inmueble;
- b) los gastos de mantenimiento, reparación, reposición o mejoramiento de los bienes comunes;
- c) el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y arbitrios así como cualquiera otro debitos a que estén sujetos los bienes comunes o el

inmueble en su conjunto y que no hubieren sido distribuidos regularmente entre los condóminos;

- d) el pago de las primas de las pólizas de seguros sobre las edificaciones comunes;
- e) los demás gastos comunes establecidos por la ley, del presidente acto, las resoluciones de la asamblea del consorcio y el Reglamento Interno.

8.1.2.- Se considerará que son gastos causados por la administración del inmueble: las remuneraciones del Administrador-Ejecutivo y del personal necesario para limpieza, jardinería, vigilancia, mantenimiento, funcionamientos y conservación de los bienes comunes, así como el pago de servicios y obras y el costo de los materiales y lo equipos para los mismo fines; los gastos de electricidad de agua causados por las áreas, bienes o servicios comunes; y el costo de la pintura exterior de los edificios y de otros trabajos que fueren necesarios para la mejor conservación y ornato del condominio.

## 8.2.- EJERCICIO ECONOMICO, PRESUPUESTO Y RESULTADOS.

8.2.1.- El ejercicio administrativo y económico del consorcio comenzará cada año el día primero del mes de enero y terminaran el día treinta y uno de diciembre.

8.2.2.- En el presupuesto anual de ingreso y gastos se indicará:

- a) El detalle por partidas de los gastos o egreso, haciéndose constar todo los que sean previsibles;
- b) La contribución de cada propietario, de acuerdo con la participación señalada en el ordinal 2.5 de este acto y en el reglamento interno, para cubrir dichos gastos o egreso indicados en el presupuesto; y.
- c) La aportación proporcional de cada propietario para el Fondo de Reserva, de acuerdo con el ordinal 8.4. de este acto.

8.2.3.- En caso déficit, la asamblea podrá ordenar una contribución especial a cada propietario, la cual será proporcional a su partición indicada en el ordinal 3.4 de este acto. Si hubiere superávit, la asamblea podrá escoger entre su aplicación al mejoramiento o ampliación de los servicios del condominio o su ingreso en el fondo de reserva.

## 8.3.- CUOTAS Y RECARGOS DE LOS PROPIETARIOS.

8.3.1.- La contribución y la aportación de cada propietario mencionadas en los párrafos b) y c) del ordinal 8.2.2, serán pagadas mediante cuotas mensuales que consistirán en las duodécimas partes de los valores anuales que le correspondan anotar al propietario de cada unidad de propiedad exclusiva, salvo acuerdo unánime de todos los propietarios que fuere aprobado por el o los acreedores hipotecarios o privados, si los hubiere.

8.3.2.- El monto de las cuotas mensuales ha sido fijado el primer ejercicio económico en la forma que se establece en el anexo V. el monto de dichas cuotas pueden ser modificados por la junta de administradores con motivo de los cambios que puedan producirse en el costo de los gastos y servicios comunes, que incluyen servicios de conservación, mantenimiento, reparación y administración.

8.3.3.- La suma que adeudare los propietarios por los referidos conceptos deberán ser pagadas por estos en los plazos que señale la junta de administradores. Transcurridos dichos plazos y siempre que hayan pasado mas de quince días desde que hayan tenido conocimiento de la cuantía de su obligación, los propietarios incurrirán en mora de pleno derecho y adeudara un encargo por concepto de retardo consistente en el dos por ciento (2%) mensual o la tasa mayor que hubiera fijado la asamblea, sobre el importe vencido. Este recargo podrá acumularse hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de dicho importe. Se reputara que el propietario tiene conocimiento de la cuantía de su obligación desde la fecha de la reunión de la asamblea en la cual esta hubiera sido determinada, si el propietario hubiera estado presente o representado en la misma; y, en caso contrario, a los cinco (5) días después del despacho de la carta del presidente-administrador que se la informe y que este deberá enviarla inmediatamente en la forma prevista para la comunicación de los avisos de convocatoria en el ordinal 6.3.

8.3.4.- Las sumas que se recauden por concepto de recargos se aplicaran para cubrir los déficits y en el caso de que no los hubiere, a engrosar el fondo de reserva.

8.3.5.- Si un acreedor tuviere créditos hipotecarios o privilegiados que gravaren algunas unidades de propiedad exclusiva, salvo decisiones en otro sentido se dicho acreedor, los propietarios deberán pagar en manos de ese acreedor sus contribuciones y aportaciones previstas en los párrafos b) y c) del ordinal 8.2.2, mediante las cuotas mensuales arriba indicadas, y si fuere el caso, junto con las amortizaciones y los intereses de los prestamos que le adeudaren. Igualmente los propietarios deberán pagar en manos de ese acreedor los recargos antes señalados.

#### 8.4.- FONDO DE RESERVA.

8.4.1.- Se constituirá un fondo de reserva del consorcio, para la atención de los gastos extraordinarios o fuera del presupuesto, así como para las obras urgentes, ordinarias o extraordinarias, o las innovaciones concernientes a los edificios o a los bienes comunes.

8.4.2.- Dicho fondo se nutrirá principalmente de las aportaciones que para el mismo estarán obligados a hacer los propietarios, las cuales ascenderán a un monto igual al diez por ciento (10%) de las respectivas contribuciones para cubrir los gastos o egresos indicados en el presupuesto y deberán ser pagadas en adición a dichas contribuciones.

8.4.3.- La asamblea y en su defecto la Junta de Administraciones, tomará los acuerdos pertinentes en relación con las administración o la inversión de este fondo, para el cual se abrirá una cuenta especial en un banco o en una asociación de ahorros y préstamos para la vivienda y será objeto de una contabilidad independiente de los otros fondos del consorcio. Para el caso de obras de urgencia, la junta de administradores podrá tomar las medidas que aconsejen las circunstancias, a reserva de convocar de inmediato a la asamblea y rendir cuentas.

8.4.4.- La Asamblea podrá suspender las aportaciones para el fondo de reserva, si la cuantía del mismo excediere al cincuenta por ciento del valor promedio que haya tenido el total del presupuesto anual de gastos durante los últimos tres años.

#### 8.5.- SEGUROS Y PREVISIONES PARA LA OCURRENCIA DE SINIESTROS.

8.5.1.- Los edificios comunes deberán ser asegurados en su totalidad por el consorcio por su valor real contra los riesgos de incendio y terremotos. No podrá variarse esta disposición sin el consentimiento del acreedor que tuviere una hipoteca o privilegio sobre todo el inmueble o sobre cualquier parte de propiedad exclusiva. Los edificios integrados por mas de una unidad de propiedad deberá ser asegurada por los condominios que integran dicho edificio y los edificios que corresponden a una unidad de propiedad exclusiva deberá ser asegurado por sus propietarios.

8.5.2.- Ocurrido el siniestro, la indemnización será pagada al consorcio, sea a la o las personas designadas, salvo la entrega directa de parte o de la totalidad de la indemnización al acreedor hipotecario o privilegiado, si fuere procedente.

8.5.3.- Si uno o varios edificios se destruyen en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la participación del terreno y de los materiales según fuere de lugar, con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos, mediante demanda que será registrada en la forma que establece el artículo 2008 de la ley de registro de tierras. En caso de siniestro de estas proporciones, el régimen de la propiedad dividida no podrá mantenerse si no mediante acuerdos únicamente de los propietarios afectados, los cuales determinarán las condiciones de la reconstrucción.

8.5.4.- En caso de ruina o vetustez de uno o varios edificios, la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios afectados.

8.5.5.- En todos los casos de reconstrucción los documentos y los planos de la misma se someterán al tribunal de tierras para que éste ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

#### 8.6.- OBLIGATORIEDAD DE LAS DISPOSICIONES DEL PRESIENTE ACTO.

Todos los propietarios de la unidades de propiedad exclusiva, así como su herederos, adquirentes, cesionarios, acreedores e inquilinos, así como cualesquiera otro causahabientes suyos y los ocupantes de las partes de propiedad exclusiva, estarán obligados a acatar y cumplir plenamente las reglas establecidas en el presente acto, las disposiciones regularmente aprobadas por las cuales se sustituye o se le hicieren adiciones o modificaciones, al reglamentos interno y las decisiones regularmente tomadas por los órganos del Consorcio de Propietarios.

#### 8.7.- LAS MODIFICACIONES DEL PRESENTE ACTO.

8.7.1.- El presente acto podrá ser substituido o ser objeto de modificaciones o adiciones únicamente por resolución de la asamblea del consorcio que sea aprobada de acuerdo con las disposiciones contenidas en los ordinales 6.6, párrafo c), y 6.7, de este mismo acto.

8.7.2.- La convocatoria de la Asamblea que se haga para estos fines deberá indicarlos expresamente y contener los textos de las resoluciones que serán propuestas.

8.7.3.- Las actas relativas a la substitución del presente acto así como las concernientes a modificaciones o adicionales al mismo, deberán ser firmadas por todas las personas cuyo consenso sea necesario y legalizadas por un notario público.

8.7.4.- La substitución del presente acto y las modificaciones o adiciones al mismo serán obligatorio para los causahabientes a titulo particular de los propietarios y solamente serán oponibles a los terceros a partir de la inscripción de un original del acta correspondiente en el Registro de Títulos.

#### 8.8.- LA DISOLUCION DEL CONDOMINIO.

8.8.1.- Los propietarios, por acuerdo unánime, podrán renunciar a los beneficios de las leyes 5038 del 21 de noviembre de 1958 y 404 del 5 octubre de 1972, y sus modificaciones ulteriores, mediante acto con las firmas de todos los propietarios, legalizadas por un notario publico, siempre que todas las unidades de propiedades exclusiva estén libres de gravámenes y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del consorcio.

8.8.2.- El acto de disolución será sometido al registrador de títulos para que proceda a cancelar el certificado de titulo correspondiente y a substituirlo de conformidad de conformidad con la ley.

#### 8.9.- APLICACIÓN DE LAS LEYES NUMEROS 5038 Y 404.

Todas las cuestiones no previstas en el presente acto serán resueltas de conformidad con la ley numero 5038 del 21de Noviembre de 1958 y 404 del 5 de octubre de 1972 y sus ulteriores modificaciones.

#### 9.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

9.1.- Por excepción de lo dispuesto en el ordinal 8.2, el primer ejercicio económico del consorcio terminara el 31 de diciembre de 1978.

9.2.- Hasta tanto la asamblea no haya aprobado los Reglamentos Internos del Consorcio, se faculta con carácter provisional a la junta de administradores provisional, que elija la asamblea, a dictar todas las disposiciones reglamentarias que juzgue útiles y que se conformen a las previsiones de este acto, en el entendido de que las misma deberán ser aprobadas o modificadas por la asamblea ordinaria a celebrarse a mas tardar el sábado de la Semana Santa correspondiente al año 1979.

9.3.- La Junta de Directores provisional que elija la asamblea durante el presente año deberá organizar la administración del consorcio y de la casa-club y preparar un reglamento interno y administrar los bienes comunes, de todo lo cual deberá rendir cuenta a la asamblea General que debe reunirse en la fecha señalada en el ordinal 9.2.

Hecho y firmado de buena fe, en ochenta y dos (82) originales, uno para cada adquirente de una unidad de propiedad exclusiva y tres (3) para ser depositados en el tribunal de tierra y en el registro de títulos del departamentos de santiagos, hoy día veintiuno de marzo del año mil novecientos sesenta y ocho, en la ciudad de santiago de los caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana.

Carlos Alberto Bermúdez P.  
Presidente  
Club Náutico Los Charamicos, C. por A.

Doctor FEDERICO C. ALVAREZ HIJO, notario público de los del numero para el municipio de Santiago, con mi estudio abierto en la casa numero cierto veintinueve de la calle Independencia de esta ciudad de Santiago, certifico: que por ante mi estando en mi estudio comparece personalmente el señor CARLOS ALBERTO BERMUDEZ P., dominicano según su declaración, cuyas generales constan en el documento que antecede, a quien doy fe de conocer, quien me declara que después de haber leído y comprendido el contenido del aludido documento lo aprueba voluntariamente, firmándolo en sus ochenta y dos hojas escritas a maquina.-----  
-----

En la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veintiún días del mes de marzo del año mil novecientos setenta y ocho.-----

Doy fe:

Notario Público

