

REGLAMENTO INTERNO

CONDominio

LOS CHARAMICOS I

SOSUA, PUERTO PLATA

Presidente: Fernando Valdez Franco

Vice-Presidente: Fernando Grullón

Tesorero: Euler Veloz

Secretario: Abraham Mustafá

Vocal : Victor Hugo Nuñez

Vocal: Tomás Garcia

Vocal: Rafael Marchena

Asesor: José Lopez Pellerano

Asesor: Eduardo Bretón

Condominio Los Charamicos I

Reglamento Interno.

Capitulo I.- Objeto del reglamento interno

Artículo 1.- El presente reglamento interno tiene por objeto precisar las normas que regulan los derechos, las obligaciones y las actividades a realizar por los copropietarios del condominio Los Charamicos I, constituido en fecha 9 de septiembre de 1977, por acto de sometimiento al régimen instituido por las leyes 5038 y 404, de 1958 y 1972, respectivamente, cuyo texto original, suscrito por el señor Carlos A. Bermúdez, C. por A., fue modificado por la misma sociedad en fecha 21 de marzo de 1978.

Artículo 2.- Este reglamento contiene disposiciones relativas al funcionamiento y a las atribuciones de la junta de administradores, del presidente administrador, del administrador ejecutivo y de la asamblea general del consorcio, así como también establece el procedimiento y normas aplicables a la administración y conservación de los bienes comunes y de los gastos y cargas causadas por estos.

I.- El reglamento interno consigna las normas que, tanto los condominios como sus respectivas familias e invitados, deben cumplir en interés de la mejor conveniencia entre todos.

II.- De manera particular, también se incluyen las normas relativas a la administración, funcionamiento, mantenimiento, y uso de las facilidades y actividades recreativas a desarrollarse en la Casa-Club, sus dependencias y otras zonas propiedad del consorcio destinadas a estos fines, incluyendo la fijación y regulación de las cargas causadas y las tarifas y cuotas requeridas para su utilización y disfrute, tanto respecto a los copropietarios y sus familias, como a los invitados de estos.

III.- Este reglamento interno, conforme se establece en la parte final del artículo 7.7.1, del acto de declaración antes aludido, también crea y norma la designación y funcionamiento del consejo disciplinario, encargado de conocer de las violaciones a este reglamento interno, al acto de declaración y a las leyes vigente, dentro de los terrenos que integran este condominio.

Capitulo II: Aplicación del Reglamento

Sección 1.- Miembros del Condominio

Artículo 3.- Son considerados miembros de este condominio y como tales tienen acceso a todos sus bienes comunes, el o los propietarios de una o varias de sus unidades de propiedad exclusiva y su familia. El termino Familia comprende, para los fines de este reglamento, al propietario, su cónyuge, sus antecedentes y sus descendientes solteros. El uso de este término en este reglamento se refiere en todos los casos a la definición antecedente.

I En los casos en que una o varias unidades de propiedad exclusiva pertenezcan a una persona moral, esta tendrá derecho a designar a no más de dos de sus accionistas o funcionarios ejecutivos como sus representantes ante el condominio, en lo que respecta a cada unidad de propiedad exclusiva que posea. Estos representantes, conjuntamente con sus respectivas familias, para los fines de este reglamento, serán sujetos de los mismos derechos y las mismas obligaciones atribuidas por este reglamento a los miembros del condominio.

II.- En casos excepcionales y tomando en consideración la falta de familiares del grado consignado en la parte capital de este artículo, la junta de administradores podrá asimilar a la familia de un condominio a otra u otras personas vinculadas estrechamente con el.

Artículo 4.-los con domésticos tienen el derecho a recibir en sus unidades de propiedad exclusiva a cualquier persona que no forme parte de su familia, así como a hospedarlas en dicha unidades. En consecuencia, estas personas tienen facultad de utilizar lo bienes comunes en las mismas condiciones que los miembros del condominio y con las limitaciones consignadas en este reglamento y en las resoluciones que a estos fines pueden dictar, de tiempo en tiempo la junta de administradores, particularmente en lo que se refiere al uso de la casa-club y sus dependencias y de las áreas destinada al estacionamiento de los vehículos.

Artículo 5.- sección 2.- invitados

Se denomina invitado a toda aquella persona que sin ser miembro de la familia de un condominio, ha sido invitado por este, previo cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, y, en esta calidad, disfruta además de los derechos establecidos en el artículo tres, del derecho de acceso y de uso de las facilidades ofrecida por la casa-club y sus dependencias.

Artículo 7- Todos los condominios y sus respectivas familias gozan de los mismos derechos y tienen los mismos deberes respecto al consorcio y a los demás condominios, sujetos únicamente a las previsiones de este reglamento.

Artículo 8. – Los condóminos tienen los derechos de voz y voto en las asambleas generales del consorcio, en las condiciones prevista por el acto de sometimiento.

Capítulo III. – Administración del consorcio

Sección I. – Junta de administradores

A. – Integración, ausencia, reemplazo y remuneración de los administradores.

Artículo 9. – La junta de administradores se integran en la forma prevista por el artículo 7.1.1 del acto de sometimiento. En su primera reunión, después de su elección y toma de posesión, deberá designar de entre sus miembros a lo que desempeñaran la funciones de vicepresidente y de secretario.

Artículo 10. – En caso de ausencia temporal o definitiva, las funciones de presidente administrador serán ejercidas por el vicepresidente y, en caso de ausencia de este, el miembro de la junta de administradores de mayor edad.

Artículo 11. – En caso de ausencia del secretario, el presidente administrador o quien ejerza sus funciones de signara un secretario ad-hoc.

Artículo 12. – En el curso de un periodo determinado los administradores son designados o renovado en sus funciones por la asamblea general del consorcio. En los casos de la falta definitiva del presidente administradores electo por la asamblea general, la junta de administradores deberá convocar a la asamblea general dentro de lo quince días de producirse esta falta con el objetivo de designar un sustituto definitivo. De no producirse esta convocatoria en el termino previsto, cualquier condominio podrá convocar a la asamblea o solicitar judicialmente la designación de un presidente administrador provisional.

El presidente administrador, designado en reemplazo de otro, solamente ejercerá sus funciones durante el tiempo no transcurrido del periodo del mandato de su predecesor.

Artículo 13. – Las funciones de miembro en la junta de administradores y de asesores son, en principio, honoríficas. No obstante, la asamblea general del consorcio podrá asignar una remuneración fija a uno o a varios administradores y asesores o asignarles una dieta por su asistencia a las reuniones de administradores.

A. – CONVOCATORIAS , QUORUM, MAYORIA

Artículo 14. – Las convocatorias son formuladas por el presidente administrador. Sin embargo dos administradores pueden, indicado la orden del día de la sesión, convocar a la junta, si esta no se ha reunido en los últimos treinta días.

La convocatoria podrá hacerse por carta circular, telegrama o telefónicamente o por mensaje. En estos dos últimos casos, la convocatoria será valida siempre que todos concurren a la reunión o que el miembro ausente acuse recibo de la convocatoria por escrito.

Artículo 15. – Se requiere la presencia de la mayoría de sus miembros para la validez de las deliberaciones. Las decisiones se adoptaran por mayoría de votos de los miembros presentes. En caso de empate, el voto del presidente administrador es preponderante. Los miembros titulares solamente pueden hacerse representar por sus respectivos cónyuges.

C. – ACTAS, COPIAS Y EXTRACTOS

ARTICULO 16. - Las deliberaciones de la junta de administradores se harán constar en actas transcritas en un registro especial que se llevará en la oficina administrativa del consorcio, en libros encuadernados o en libros de hojas separadas, serán afirmados por el presidente o por dos administradores que hayan asistido a la reunión y por el secretario o quien haga sus veces.

Artículo 17. – Las copias y extracto de las actas son certificados validamente por el secretario y aprobadas por el presidente administrador o por quienes ejerzan provisionalmente estas funciones. Las resoluciones que dispongan asunto de interés general para el consorcio o para los condominios deberán ser comunicada por escrito, mediante copias remitidas a las respectivas unidades de propiedad exclusiva de estos últimos, dentro de los diez días de la fecha de su adopción.

Artículo 18. – La justificación del número de administradores en funciones, de sus nombramientos, de la capacidad del presidente administrador y el secretario, resulta respecto de los condóminos y de los terceros de la enunciación de los nombres de los administradores y de los ausentes y de sus calidades, en el acta de cada sesión o en las copias o extractos que se expidan.

D. – ATRIBUCIONES GENERALES Y MANDATOS

Artículo 19. – La junta de administradores está investida de los poderes más extensos para actuar en todas las circunstancias y para hacer o autorizar todos los actos y operaciones relativas al objetivo del consorcio. Todo lo que no está expresamente reservado a la asamblea general del sometimiento al régimen de condominio, o por este último acto al presidente administrador es de su competencia. En este sentido las atribuciones consignadas en el artículo 7.2.3. del acto de declaración de sometimiento son puramente enunciativas.

Artículo 20. - La junta de administradores puede conferir mandatos especiales, temporales o permanentes, a uno o a varios de sus miembros o a cualquier otro condómino para uno o varios objetivos determinados. También puede decidir la designación de comité encargados de estudiar cuestiones que les someta el presidente administrador o la junta; fija la composición y atribuciones de estos comités, los cuales ejercerán sus actividades bajo la responsabilidad de la junta.

E. – ATRIBUCIONES ESPECIALES

Artículo 21. – La junta de administradores reglamenta por resolución especial todo lo relativo al ejercicio del derecho de opción que corresponde al consorcio y a los condóminos, en caso de que algunos de ellos decidiera vender sus derechos en el condominio e igualmente aprueba o rechaza por resolución motivada las solicitudes de los condóminos de arrendar la totalidad o para de una unidad de propiedad exclusiva.

- I. También fija la forma de los poderes que pueden otorgar los condominios para hacerse presentar en la asamblea general, con las limitaciones previstas en el artículo 6.4 del acto de sometimiento.
- II. Autoriza al presidente administrador a realizar cualquier operación actuación, adquisición o compromiso que afecte el patrimonio de la asamblea general, a menos de que la operación de que se trate esté consignada en el presupuesto del consorcio, haya sido aprobada provisionalmente por la asamblea general, o aprobado por este

organizador, o se trate del pago de impuesto a ser percibidos directamente por una oficina o dependencia del estado.

- III. Autoriza al presidente administrador a realizar en un mismo mes erogaciones o compromisos correspondientes a cada una de las partidas del presupuesto que sean superior a una duodécima parte del total consignado en dichas partidas, a menos que esta derogaciones o compromisos hayan sido expresamente consignada y autorizadas por la asamblea general.

Artículo 22. - la junta de administradores determina la colocación de los fondos disponibles del fondo de reserva y de los demás fondos de reserva que pudiera ser creados.

I, - propone a la asamblea la contratación de empréstitos por emisión de obligaciones o bonos, sin garantía o con garantía sobre los bienes mobiliarios del activo del consorcio y, sin hipoteca sobre los bienes comunes.

II. – somete a la consideración de la asamblea general proporciones de ampliación del condominio o del patrimonio del consorcio, su disolución anticipación y modificaciones al acto de declaración de sometimientos al régimen de condominio.

Artículo. – 23 la junta de administradores reglamenta todo lo relativo a su propio funcionamiento, la forma de las convocatorias a sus reuniones; la frecuencia de las sesiones; la forma de la orden del día; y todo cuanto es time necesario, útil o conveniente para la mejor administración del consorcio y la buena marcha de los fines a que están destinados los bienes comunes.

F. – PRESIDENTE ADMINISTRADOR.

Artículo 24. – el presidente administrador, además de ser el representante legal del consorcio frente a los condominios y a los terceros y el ejercicio por si solo las atribuciones que le confiere el artículo 7.2.2, del acto de declaración de sometimiento al régimen de condominio asume bajo su responsabilidad la dirección general del consorcio y ejecuta todas las resoluciones adoptadas por la asamblea general y la junta de administradores.

G. – ADIMINISTRADOR EJECUTIVO

Artículo 25. – por sugerencia del presidente administrador, la junta de administradores puede designar un administrador ejecutivo, quien podrá ser miembro de la junta, un condómino o un tercero, cuyas funciones podrán ser reenumeradas y determinadas, además de las disposición contenidas en este reglamento, por las resoluciones que al efecto dicte la junta de administradores.

- I. La junta determina la duración del contrato de locación y de los poderes que se deleguen al administrador - ejecutivo, la cual en ningún caso podrá exceder de un periodo de veinte y cuatro meses. Estos poderes son revocables en todo momento a solicitud del presidente administrador o de dos administradores.

- II. La extensión de lo poderes delegados al administrador ejecutivo es determinada por el presidente administrador en lo que respecta a las atribuciones que son propias de este funcionario y por la junta de administradores en cuantos a las atribuciones propia de este organismo. El administrador ejecutivo podrá delegar parte de sus atribuciones a otros funcionarios y empleados designados por la junta de administradores, previa comunicación escrita a todos los administradores.
- III. La remuneración del administrador ejecutivo, tanto en su importe como en sus modalidades de fijación y de pago, son establecidas por la junta de administradores. En caso de que esta remuneración no haya sido prevista en el presupuesto aprobado por la asamblea general, este organismo deberá ser convocado dentro de los treinta días de la fijación de la remuneración, con el objetivo de ratificar la resolución adoptada por la junta de administradores.

H. – IRREGULARIDADES, RESPONSABILIDADES Y AUDITORIAS

Artículo 26. – ni el consorcio, ni los condominios, ni los terceros pueden sustraerse a sus compromisos, prevalecerse de una irregularidad en las designación de los administradores, presidente administrador y administrador ejecutivo, cuando estas designaciones constan en las actas correspondientes. No obstante, el consorcio no puede prevalecerse frente a los terceros con los cuales mantiene las relaciones regulares, de la cesación de funciones de partes de las personas que han ejercido los cargos mencionado, en tanto que estas no le hayan sido comunicadas por escritos.

Artículo 27. – el presidente administrador, los administradores y el administrador ejecutivo son responsable, individual o colectivamente, ante el consorcio y frente a los tercero, sea de las infracciones a disposiciones legislativa y reglamentaria que rigen a los condominios, sea de las violaciones a acto de declaración de sometimiento al régimen de condominio y a este reglamento, sea de las faltas cometidas en su gestión, todo en las condiciones y bajo las menciones previstas por la legislación vigente.

- I. los citados funcionarios no contraen, en razón de su gestión, ninguna obligación personal ni solidaria, relativa a los compromisos del consorcio, solo son responsables de la ejecución del mandato que han recibido.

Artículo 28. – la junta de administradores deberá hacer auditar por un publico autorizado las operaciones y las cuentas de resultado efectuada a nombre del consorcio durante cada año calendario. También deberá poner a de esta auditoria, diez días antes, por lo menos, de la fecha fijada para la asamblea general prevista en el articulo 6.2.1, del acto de declaración de sometimiento al régimen de condominio.

Capítulo III. – Asambleas Generales

Artículo 29. – Las convocatorias, la integración, el procedimiento, la mayoría, el quórum, las resoluciones, las atribuciones y las actas de las asamblea generales están reguladas por el las leyes especiales relativas a los condominios. Estas disposiciones serán ampliadas y precisadas y precisadas por resoluciones especiales que al efecto apruebe la asamblea general.

Capitulo IV. – De la administración de los bienes comunes.

Artículo 30.- Los bienes comunes del condominio los Charamicos I se dividen en dos categorías:

a) Los bienes comunes que normalmente existen es todo condominio, los cuales pueden ser comunes a todos los propietarios de unidades exclusiva o comunes solo a un grupo de copropietario, tal como ocurre con los bienes comunes de un edificio ocupado por más de una unidad de propiedad exclusiva. Las cargas originadas por estos bienes deberán ser distribuidas entre los copropietario que se benefician de los mismo, sea de acuerdo con la regla establecida en el ordinal 5.2 del artículo según, del acto de declamación de condominio, sea en parte iguales entre los copropietario que ocupan un mismo edificio.

b) Los bienes comunes integrados por la casa-club y sus dependencia recreativas, los cuales, además de construir bienes comunes, por los que sus gastos y cargas son soportados por todos los copropietarios en la forma señalada por el artículo 8 del acto de declaración de condominio, están sujetos a reglas particulares a su objetivo, limitativas de su uso y conformándose a las normas de convivencia que le asimilan a la condición de un club recreativo.

Artículo 31. – La administración de los bienes comunes descritos en el acápite a), del artículo 30, se rigen por las disposiciones generales establecidas por la ley y por el acto de declaración de condominio. Estas reglas son precisadas por estos reglamentos y por resoluciones especiales dictadas al efecto por la junta de administradores.

Artículo32. – La administración de los bienes comunes integrados por la casa-club y sus dependencias recreativas, además de estar regida por las mismas disposiciones señaladas en el artículo 31, su utilización y organización estarán reguladas por las disposiciones del capítulo VI de este reglamento y por las disposiciones especifica que dicte de tiempo en tiempo la junta de administradores.

Artículo 33. – En caso de que la junta de administradores contrate los servicios de un administrador ejecutivo, este funcionario tendrá a su cargo, por delegación del presidente administrador, todas las funciones administrativas, ejecutivas y disciplinarias que tanto el acto de declaración de condominio como este reglamento interno atribuyen a los citados organismo, con excepción de aquellas facultades que sean reservadas expresamente en la resolución que designe a dicho funcionario.

Artículo 34.– El administrador ejecutivo administrara la casa-club y sus dependencias recreativas, incluyendo todos los servicios que el consorcio ofrece en esos lugares, y será responsable de hacer cumplir las reglamentaciones vigentes y de percibir directamente las cargas económicas especiales que sean establecidas para cubrir el costo del uso de los servicios que el consorcio ofrece a los copropietarios.

Artículo 35. El administrador ejecutivo tiene a su cargo ejecutar y hacer cumplir las disposiciones de los capítulos V y siguientes del presente reglamento interno, sin perjuicio de aquellas que el presidente administrador o la junta de administradores pueden confiarle y sin que su mandatos en forma alguna libere a los organismo señalados de ejercer y hacer cumplir las funciones que establecen las leyes, el acto de declaración de condominio, este reglamento y las resoluciones de la asamblea general y de la junta de administradores.

Capitulo V. – Disposiciones generales de convivencia

Artículo 36. – La junta de administradores deberá contratar los servicios del personal necesario para cuidar de los bienes comunes y proveer su mantenimiento, así como también para garantizar el mínimo de seguridad de las unidades de propiedad exclusiva.

I. Con estos fines el consorcio deberá proveer:

- a) los porteros y guardianes para atender las puertas de entradas del condominio utilizadas por los propietario, su familia y sus invitados, incluyendo el servicio nocturno, así como guardianes para mantener una vigilancia constante de toda el area ocupada por el condominio.
- b) Los jardineros requeridos para cultivar los jardines y mantener los paseos y las calle en buenas condiciones y libres de obstáculo y basura.
- c) La asistencia técnica que permita corregir oportunamente los defectos e interrupciones de los servicios públicos que dependen del consorcio y asegurar el buen mantenimiento de todos los bienes comunes;
- d) El personal administrativo necesario para dirigir todos los trabajados relativos al mantenimiento de los bienes comunes y al cuidado de la propiedad, así como para mantener al día, con la mayor eficiencia posible, las cuentas, los valores correspondientes a la contribución de los copropietario a las cargas comunes, a cualquier otra contribución que pudiere ser exigible y los demás ingresos del consorcio y pagar los valores que fueren adeudados, incluyendo la contabilización de todas las operaciones, conforme a normas contables aceptables.

- II. En ningún caso el consorcio será responsable de las pérdidas que pudieren sufrir los copropietarios como consecuencia de robos y otros perjuicios a sus propiedades efectuados por personas que no sean empleado del consorcio.

Artículo 37. – Con el objetivo de garantizar la seguridad de los integrantes del condominio se dispone que toda persona relacionada con el mismo deberá proveerse de una tarjeta de administradores, la cual deberá contener una fotografía y los datos personales y la firma de la persona, así como la firma de un administrador y el sello del condominio.

I. Estas tarjetas de identificación serán de tres categorías:

- a) propietarios de unidades de propiedad exclusiva y miembro de su familia, tal como esta se define en el artículo tercero de este reglamento.
- b) funciones y empleados del consorcio y de sus dependencias; y, c) servidores domésticos de los propietario de unidades de propiedad exclusiva.

II.– La junta de administradores llevarán registros especiales para las tarjetas de identificación que sean expedidas en cada una de las tres categorías, debiendo asignar un color distinto a cada una de dichas categorías.

III. - Los propietarios tienen la obligación de comunicar por escrito al administrador ejecutivo la terminación de los contratos con sus servicios domestico a fin de que a los correspondientes registro sean cancelados y comunicado a lo porteros. Igual obligación recae sobre el administrador ejecutivo, respecto a los empleados del consorcio que fueren cancelados.

Artículo 38. – Tanto el personal al servicio del consorcio como los servidores domésticos contratados por los propietarios deberán vestir uniformes adecuados, diferentes entre sí, cuyos diseños serán establecidos por la junta de administradores.

- I. los empleados del consorcio solo tendrán acceso a la casa-club y sus dependencias durante el tiempo que sea requerido por la naturaleza de sus funciones.
- II. los servidores domésticos al servicio de los propietarios y sus familias no tendrán acceso a la casa-club y sus dependencias a ninguna hora del día o de la noche. Se exceptuara las institutrices que tienen a su cargo a menores de seis años miembros de la familia de un propietario, las cuales pueden visitar las áreas de la casa-club y sus dependencias asignadas para los niños y siempre que, en estas ocasiones, se encuentren debidamente uniformadas y acompañado a dichos menores. También se exceptuarán las visitas que realicen los servidores domésticos en ocasión de cumplir con una encomienda de sus patrones o cuando acompañes a estos.
- III. En ningún caso los servidores domestico podrán hacer uso de las facilidades ofrecidas en la casa-club y sus dependencias.

Artículo 39. – Los propietarios tienen la más absoluta libertad de recibir en sus unidades de propiedad exclusiva a los visitantes que deseen, así como a utilizar con ellos todos los bienes comunes, con excepción de las regulaciones vigentes sobre el uso de la casa-club y sus dependencias, tal como se establece en el capítulo VIII. Las disposiciones de este artículo en ninguna forma limitan la responsabilidad que establece a cargo del propietario el ordinal 3.3, del artículo 4 y ordinal 6 del artículo 4, del acto de declaración de condominio.

- I. – Con la misma limitaciones señaladas en este artículo, el propietario puede alojar en su unidad de propiedad exclusiva a la o las personas que el desee.

Artículo 40. – el propietario es personalmente responsable de las violaciones en que incurran los miembros de su familias, sus servidores y sus invitados o visitantes, tanto respecto de las disposiciones de este reglamento, como en lo que quiera respecta al acto de declaración de condominio y cual quiera disposición que adopte la junta de administradores en uso de las facultades que se le ha otorgado.

- I. La responsabilidad del propietario incluye particularmente la de indemnizar al consorcio y a los demás copropietarios por cualquier daño que sea producido a la integridad de los bienes comunes, incluyendo los edificios, las unidades de propiedad exclusiva y los bienes muebles e inmuebles por destinación que estén radicados en el recinto del condominio, aun cuando estos daños no han sido causados intencionalmente, siempre que estos hechos sean realizados por las personas bajo su dependencia, tal como esta condición se define en este artículo.
- II. El propietario también es responsable de los daños que realicen los animales pertenecientes a el o a las personas bajo su dependencia, tal como estas han sido definidas y particularmente cuando dichos daños ocurran por haberse violado las disposiciones del acápite 1)del ordinal 6.1, y acápite b)del ordinal 7.2, del artículo 4.

Artículo 41. – Los propietarios, sus familias, servidores e invitados están en la obligación de respetar las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos de los demás propietarios de unidades de propiedad exclusiva. La faltan de cumplimiento de esta disposición, conforme se establece en el ordinal 4, del artículo tercero, constituirá una falta disciplinaria.

Artículo 42.- También constituyen faltas disciplinarias las violaciones a las normas de convivencia establecidas en el acto de declaración de condominio, en el presente reglamento y en las resoluciones que adopte la junta directiva, pudiendo ser sometidos al consejo disciplinario los autores del hecho y el o los propietarios bajo cuya dependencia bajo cuya dependencia se encuentren dichos autores.

Artículo 43. – Con el objetivo de identificar las unidades de propiedad exclusiva la junta de administradores atribuirá a cada una, una denominación en número y letras, con el propósito

de que estos símbolos sean colocados en las entradas de cada unidad, pudieron agregarse el apellido o el nombre y el apellido del propietario.

Capítulo VI. – De la casa-club y sus dependencias

Artículo 44. – para lo fines de este reglamentos se denomina casa-club los bienes comunes descritos en los acápite b) y d) del ordinal 2, del artículo tercero del acto de declaración de condominio, las áreas de acceso a estos y las demás mejoras y bienes que fueron creados con el propósito de proporcionar mayor esparcimiento a los propietarios y su familia, aún cuando dichos bienes estén ubicados fuera de los inmuebles del condominio, sean propiedad del consorcio o arrendados por este.

- I. – todos los copropietario participan en los gatos y cargas de la casa-club, aun cuando la unidad de propiedad exclusiva de uno o varios propietarios aun no le haya sido entregada.
- II. Se fija en la suma de \$100.00 la contribución inicial de los propietarios a los gastos de instalación y de inicio de operaciones de la casa-club. Con estos fines la junta de administradores confeccionara una emisión de bonos.

Artículo 45. – los propietarios y su familia tienen la mas absoluta libertad para usar los bienes que integren la casa-club, con las únicas limitaciones establecidas de manera general para el uso de todos los bienes comunes y las resultantes de las reglas que sean establecidas para conveniencia de todos los interesado y para la preservación misma de estos bienes.

Artículo 46. – la asistencia de visitantes a la casa-club y sus dependencias esta limitada como sigue:

- a) cada unidad de propiedad exclusiva tendrá derecho a invitar a la casa-club y sus dependencias a no más de cuatro invitados. Para estos fines cada propietario podrá proveerse diariamente de las tarjetas señaladas en las oficinas administrativas del consorcio;
- b) estas tarjetas deberán ser numeradas e indicarán el nombre del propietario que la utiliza y el símbolo que identifica su unidad de propiedad exclusiva;
- c) al momento de presentarse el o los invitados a la casa-club, deberán entregar al empleado la tarjeta numerada y este procederá a registrar al invitado en un libro destinado a estos fines. Todo invitado registrado tendrá derecho a visitar ilimitadamente la casa-club y sus dependencias durante el día de su registro.
- d) Al proceder al registro de los invitados, el empleado del consorcio procederá a efectuar un cargo a la cuenta del propietario, conforme a la tarifa siguiente:

1) mayores de 18 años de edad:-----\$1.00

2) menores de 18 años de edad:----- 0.50

e) los hijos de los propietarios no podrán llevar invitados ni solicitar invitaciones a la junta de administradores.

Artículo 47.- En casos especiales, en los que uno o varios propietarios deseen utilizar las facultades de la casa-club con un numero superior al indicado en el articulo que antecede, deberá formularse, con anticipación razonable, una solicitud a la junta de administradores, por vía del administrador ejecutivo, la cual podrá ser concedida estableciéndose en la resolución correspondiente las condiciones especiales al caso. Esta solicitud no podrá ser otorgada si el local había sido solicitado previamente por otros propietarios o si la fecha indicada en la solicitud coincide con días especiales en los cuales se presume la asistencia de numerosos propietarios. Para estos fines la junta de administradores deberá apreciar el número de invitados cuya autorización se solicita.

Artículo 48.- En cualquier ocasión, en un día determinado, el administrador ejecutivo podrá dejar sin efecto las invitaciones a que hacer referencia el articulo46, si comprueba una asistencia excesiva a la casa-club, o a cualquiera de sus dependencias, a fin de evitar molestias y dificultades a los asistentes a los demás propietarios y sus familias.

Artículo 49. – Las disposiciones que se adopten en relación con los dos artículos que anteceden, deberán ser hechas del conocimiento de los propietarios mediante avisos colocados en lugar visible en la casa-club.

Artículo 50.- Los propietarios y su familia pueden efectuar consumo a crédito en la cantina y en los comedores de la casa-club, siempre que el total consumido en el curso de una semana sea saldado integrantes a más tardar el domingo en la tarde.

- I. – en caso de que un propietario no cumpla el requisito señalado, el administrador ejecutivo podrá suspender el crédito acordado en la parte capital de este articulo, sin necesidades de aviso previo al propietario.
- II. – si, por cualquier circunstancia que fuere, un propietario dejare de pagar en el plazo señalado valores tomados a cuenta, el importe no pagado será incluido en la cuenta de ese propietario referente a su contribución a las cargas de los bienes comunes y este valor deberá ser imputado, en primer termino, al recibir el consorcio cualquier abono de ese propietario.

Artículo 51. – Los invitados deberán pagar su consumo en efectivo, a menos que el propietario que le ha invitado autorice por escrito debitar a su cuenta dicho consumo.

Artículo 52. – La junta de administradores determinaran los precios de venta de los producto que sean vendido en la casa-club y sus dependencias tomando en consideración el cos de los servicios.

- I. En caso de que propietario o invitados ocupan una mesa de las dispocisiones en la casa-club y sus dependencias y consuman bebidas alcohólicas suministrada por ellos mismo, se efectuara un cargo adicional se \$ 5.00 o de \$10.00, si el consumo es de ron o de otras bebidas alcohólicas, respectivamente.

Artículo 53. La forma en que han de administrarse los servicios de la casa-club y sus dependencias será determinada por la junta de administradores, teniendo en cuenta el interés económico del consorcio.

Artículo 54. Los juegos que autoricen la junta de administradores únicamente deberán ser celebrados en el salón destinado a este fin, exceptuándose aquel que deban ser celebrados en un acto social o benéfico, en cuyo caso podrá ser utilizado el lugar que la junta de administradores determine.

- I. Los días que se celebren festivales o actos culturales, la junta de administradores podrá suspender los juegos autorizados usualmente.

Artículo 55. – el uso de la piscina estará sujeto a las reglas siguientes:

- a) toda persona que use la piscina deberá ducharse antes de entrar a ella;
- b) niños menores de ocho años que no sepan nadar no podrán bañarse en la piscina sino están acompañados de su padres;
- c) para entrar a la piscina se requiere usar exclusivamente trajes de baño;
- d) no se permite tener vasos y botellas mientras se esta dentro de la piscina ni tampoco en la acerca que la circunda;
- e) tampoco se permite nadar debajo del trampolín ni usar alertas, salvavidas, tubos, mascarar, y pelotas dentro de la piscina;
- f) los bañistas y personas que se encuentran en el area próxima a la piscina deben abstenerse de realizar carreras, juegos de manos y acciones que puedan acarrear peligro a los demás;
- g) se prohíbe terminantemente aproximarse al area de la piscina con animales;
- h) los salvavidas son las personas responsables de mantener el orden en el area de la piscina y velar por el cumplimiento de las reglas establecidas;
- i) ninguna persona podrá hacer uso de la piscina en horas no autorizadas por la junta de administradores, organismo que de tiempo en tiempo fijará el horario para cada día de la semana.

j) Artículo 54. – Bajo ninguna circunstancia la casa-club o sus dependencias podrá ser prestada para la celebración de actos ajenos a los miembros del consorcio.

Artículo 55. – se prohíbe a todas las personas concurrir con armas a la casa-club y sus dependencias, a excepción de aquellos que, por sus funciones, estén autorizados a portarlas permanentemente, en uso de su autoridad.

Capítulo VII. – De las faltas y del consejo disciplinario.

Artículo 56.– Las violaciones a las reglas de convivencia establecidas por el acto de declaración de condominio y por estos reglamentos serán conocidas por el consejo disciplinario designado al efecto por la junta de administradores.

Artículo 57. – Cuando un propietario, o un miembro de su familia, un invitado y un servidor doméstico haya sido denunciado a la junta de administradores por haber cometido ciertos hechos que constituyen una violación a las normas de convivencia a que hace referencia el artículo 56, este organismo determinará si existe la violación denunciada y, en consecuencia, podrá apoderar al consejo disciplinario.

Artículo 58. – Siempre que en casa-club y sus dependencias o en cualquier otro bien común del consorcio se cometa una falta que amerite las sanciones previstas en este capítulo, el administrador ejecutivo y los propietarios y miembros de su familia presentes están en el deber de avisarlo por escrito a la junta de administradores, dentro de las 24 horas, expresando posible y señalando el autor y las personas que se encontraban presentes.

I. En caso de que el hecho haya sido presenciado por un empleado del consorcio, este deberá comunicarlo al administrador ejecutivo y este a su vez al presidente administrador.

Artículo 59. – Una vez recibida la denuncia el presidente administrador examinará los hechos y, de acuerdo con las circunstancias, podrá convocar a la junta de administradores o apoderar del caso directamente al consejo de administradores.

I. La persona sometida al consejo disciplinario deberá ser citada por escrito por el presidente de este organismo y entregado personalmente en la unidad de propiedad exclusiva que corresponda y, en caso de estar inhabilitada, mediante correspondencia certificada con acuse de recibo a su domicilio permanente.

Artículo 60. – El consejo disciplinario está integrado así:

- 1) Gustavo Finke, Presidente
- 2) Pedro Paxtot, Vicepresidente
- 3) Mercedes María Mena Viuda Arostegui, Secretaria
- 4) Mary E. de Guzmán, Vocal
- 5) Margarita de García, Vocal

Artículo 61. – el consejo disciplinario podrá aplicar una de estas sanciones: amonestación verbal, amonestación escrita, amonestación pública y suspensión del derecho de uno de casa-club y sus dependencias y por un periodo no menor de una semana ni mayor de un año, y, si se trata de un propietario, sin que esta sanción le libere del pago de las cargas y contribuciones inherentes a la casa-club y sus dependencias.

- I. la suspensión solo podrá ser aplicada en los casos de que la persona de que trate haya sido amonestada anteriormente por igual o por distinta violación durante el mismo año.
- II. Las decisiones del consejo disciplinario no serán aplicables en ningún caso y serán ejecutorias aun cuando el infractor no hubiere comparecido, siempre que haya sido citado regularmente.

El presente reglamento ha sido discutido, redactado y aprobado por la junta de administradores provisional y sus asesores, alegados por la asamblea general del condominio. Los charamicos I, celebrada en fecha 25 de marzo de 1978, en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veintinueve días del mes de septiembre del año mil novecientos setenta y ocho.

Ing. Francisco José Mera

Presidente

Ing. Simón Tomás Fernández

Secretario

Lic. Cesar N. Ceara P.

Vicepresidente

Linbow Vila de Portela

Vocal

Lillian de Serulle

Vocal

Dr. Federico C. Álvarez hijo

Asesor Legal

Carlos A. Bermúdez

Asesor Administrativo