

**REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN
DEL CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL
DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI**

El Condominio se constituye al amparo de la Ley reguladora de la Propiedad en Condominio en lo referente al Régimen de Condominio Horizontal. Además se registrá por las disposiciones de la escritura constitutiva, y por el siguiente reglamento que se denominará **“REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI”**.

En cumplimiento de los artículos treinta y tres y treinta y cuatro de LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, se constituye el Reglamento de Condominio y Administración del **“REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI”**, el cual regulará las relaciones de los condóminos propietarios, órganos del Condominio y contendrá todas las obligaciones, derechos y regulaciones internas del Condominio. Cada vez que en éste reglamento se diga Condominio se entiende que se refiere al **“REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI”**. Para fines de interpretación y aplicación, el presente Reglamento se divide en los siguientes capítulos: **Capítulo Primero:** Alcances y Vigencia Del Reglamento; **Capítulo Segundo:** Conformación del Condominio y Definiciones Vinculantes; **Capítulo Tercero:** Bienes Privativos y Bienes Comunes; **Capítulo Cuarto:** Órganos De Gobierno y Administración;

Capítulo Quinto: Disposiciones Financieras del Condominio; **Capítulo Sexto:** Derechos y Obligaciones de los Condóminos; **Capítulo Séptimo:** Regulaciones especiales sobre áreas comunes específicas; **Capítulo Octavo:** Sanciones y multas; **Capítulo Noveno:** Atenciones de situaciones de riesgo y emergencias y **Capítulo Décimo:** Misceláneos.

CAPITULO I: ALCANCES Y VIGENCIA:

ARTICULO 1.- Obligatoriedad: Este Reglamento de Condominio y Administración es de acatamiento obligatorio para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título derivado de la propiedad en condominio, así como para los visitantes en lo que les resultare aplicable. De igual manera, será de acatamiento obligatorio para los sucesores de esos derechos o derechohabientes a cualquier título, arrendatarios o subarrendatarios, así como para toda persona, sea física o jurídica, que por contrato privado, resolución judicial o por cualquier otro medio, adquiera la propiedad, la posesión, el uso y goce sobre cualquiera de las Fincas Filiales Individualizadas. Todo propietario que alquile, preste o conceda el uso y usufructo del cualquier Finca Filial Individualizada, estará en la obligación de hacer constar en cada contrato de alquiler, uso o usufructo, la obligatoriedad del co-contratante respectivo de respetar y acatar todas las disposiciones de este Reglamento y de la Asamblea de Condóminos del CONDOMINIO.

ARTICULO 2.- Inderogabilidad: Cualquier pacto de reserva celebrado entre las personas mencionadas en el artículo anterior, que en alguna forma altere, modifique o derogue el régimen jurídico establecido por la Ley y el Reglamento es nulo, y por consiguiente no tendrá efecto alguno entre los condóminos o respecto a terceros.

Contra las disposiciones del presente Reglamento no podrá alegarse ignorancia, desuso, práctica o costumbre en contrario.

ARTICULO 3.- Vigencia: Este Reglamento entrará en vigencia al quedar inscrito en el Registro de Propiedad en Condominio del Registro Nacional. Cualquier reforma de este Reglamento, así como la emisión de un nuevo texto, corresponderá únicamente, y en forma exclusiva, a la Asamblea de Condóminos, mediante decisión unánime del cien por ciento del Condominio, de conformidad con lo que establece el artículo veintisiete, inciso cinco, de la Ley. Según lo anterior, cualquier reforma o la redacción de un nuevo Reglamento, deberá constar en escritura pública, e inscribirse en el Registro Público para poder establecer que se encuentran vigentes y aplicables.

CAPITULO II: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO Y DEFINICIONES.

ARTICULO 4: Composición del condominio. El Condominio está conformado por Cosas Comunes y por las Fincas Filiales Privadas, las cuales se describen en la escritura constitutiva de este Condominio y en los planos de diseño de sitio depositados en el Registro Nacional de Costa Rica. Existirán en el CONDOMINIO los Edificios UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, y DOCE.

ARTICULO 5: Definiciones. Para todos los efectos de este Reglamento, las palabras destacadas se entenderán bajo las siguientes definiciones: A) ADMINISTRADOR: La persona física o jurídica designada para ejercer la administración del CONDOMINIO, conforme el procedimiento y facultades que le confiere este Reglamento. B) APARTAMENTO RESIDENCIAL: Las Fincas Filiales destinadas al uso habitacional de las personas. C) AREAS COMUNES: Como áreas

comunes deberán entenderse todas aquellas zonas destinadas para el uso y disfrute común, dentro de las cuales pueden mencionarse las siguientes, sin pretender ser una lista taxativa: juegos infantiles, zona verde, cuarto de basura, cuarto de mantenimiento, paredes y elementos estructurales, pasillo, escaleras, ductos, piscina, decks, gimnasio, baños, área recreativa, caseta de acceso, tapias, parqueo de visitas, calles, planta de tratamiento, puente peatonal, aceras, senderos y demás bienes muebles destinados al uso común. Además de aquellas que se señalen como tales en la Ley, los planos constructivos y la escritura de constitución del CONDOMINIO. Se entiende comprendida dentro de las áreas comunes la servidumbre eléctrica, el sistema de alumbrado, y las obras de infraestructura subterráneas para el paso de los servicios. Las cosas comunes son inalienables e indivisibles y serán propiedad de todos los Condóminos, con la única excepción que se describirá para las cosas comunes de uso restringido. D) AREA COMÚN DE USO RESTRINGIDO: Serán áreas comunes de acceso restringido las áreas comunes internas de cada edificio, las cuales sólo podrán ser usadas por los residentes de ese edificio en particular. Asimismo, lo serán aquellas áreas comunes que la Asamblea de Condóminos determine por votación de las dos terceras partes del total del CONDOMINIO, que deben ser utilizadas únicamente por uno o varios condóminos específicos, debido a sus necesidades dentro del CONDOMINIO, por la ubicación del área común o por cualquier circunstancia que a juicio de la Asamblea de Condóminos justifique que se restrinja el uso y disfrute de un área común a uno o varios condóminos específicos, ya sea por su solicitud expresa a la Asamblea o porque la Asamblea así lo determine. Así como aquellos parqueos que por el presente reglamento sean declarados para ser utilizadas únicamente por uno

o varios condóminos específicos.- E) AREA PRIVATIVA: Cada una de las Fincas Filiales Individualizadas del CONDOMINIO. F) AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA. Serán aquellas áreas privativas que forman parte de una finca filial. G) COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Es el porcentaje de área correspondiente a cada Finca Filial establecido de conformidad con la Tabla de Áreas de los planos constructivos visados por las instituciones gubernamentales para el CONDOMINIO. Cada una de las Fincas Filiales Individualizadas del CONDOMINIO, que determina el derecho de cada condómino sobre las cosas y áreas comunes. H) CONDÓMINOS O PROPIETARIOS: Son las personas físicas o jurídicas, establecidas o no en el CONDOMINIO, que tienen título de propiedad sobre las fincas filiales de dicho Condominio, y que en consecuencia son los titulares de los derechos y obligaciones que para los Condóminos establecen la Ley y este Reglamento. I) CUOTA DE MANTENIMIENTO ORDINARIA O EXTRAORDINARIA: Es la parte proporcional de los gastos comunes que los condóminos están obligados a cancelar, y que serán fijadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad establecido en la Escritura Pública de constitución del Condominio para cada Finca Filial, individualizada correspondiente a APARTAMENTO RESIDENCIAL y ESTACIONAMIENTOS, con respecto al total del área privativa construida de los Apartamentos Residenciales y Estacionamientos del CONDOMINIO. La cuota ordinaria se refiere a los gastos comunes ordinarios según la Ley, el Reglamento del Condominio y el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos, y la cuota de mantenimiento extraordinaria se refiere a los gastos comunes extraordinarios aprobados por la Asamblea de Condóminos. Para efectos de la determinación de la cuota de mantenimiento ordinaria y extraordinaria, mientras no

se construyan la totalidad de los primeros DOCE Edificios y la totalidad de los edificios de la finca filial primaria individualizada uno, el total del área privativa construida de los Apartamentos Residenciales del CONDOMINIO estará conformada únicamente por aquellos Edificios que se vayan construyendo, y así sucesivamente hasta que estén construido todo el condominio, momento en el que el cálculo de las cuotas de mantenimiento respectivas tomará como base el área total de todos los edificios. J) DÓLARES: Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. K) ESCRITURA CONSTITUTIVA: La Escritura Pública de Constitución del CONDOMINIO, que conste inscrita en el Registro Nacional. L) ESTACIONAMIENTOS: Son las Fincas Filiales que se destinen exclusivamente para estacionamiento o aquéllas áreas ubicadas dentro del CONDOMINIO que sean designadas como tales para el aparcamiento de vehículos livianos o de carga liviana. Los estacionamientos podrán ser utilizados libremente por el propietario respectivo y todas las personas autorizadas por él mismo. Los estacionamientos inscritos como finca filial independiente pagarán cuota de mantenimiento de conformidad con las reglas de este reglamento como cualquier otra finca filial. M) ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO EN ÁREAS COMUNES: Estas áreas comunes están compuestas por áreas para estacionamiento, y están contempladas en las zonas que así se encuentren previamente aprobadas en los planos arquitectónicos del CONDOMINIO, y podrán ser destinadas únicamente para el estacionamiento de vehículos livianos, privado y exclusivo de una persona o empresa o en particular y pagarán cuota de mantenimiento de conformidad con las reglas de este reglamento como cualquier otra finca filial. N) FINCA FILIAL INDIVIDUALIZADA: Cada una de las Fincas Filiales que conforman el

CONDOMINIO como resultado de su constitución, debidamente identificadas por un folio real independiente e inscrito en el Registro Público, todas las cuales constituyen las áreas privativas del Condominio. Las Fincas Filiales Individualizadas tendrán las siguientes categorías de uso: Apartamento Residencial, Estacionamiento, y Finca filial Primera Individualizada Uno, todas definidas en este Reglamento. O) GASTOS COMUNES: Se entenderán por gastos comunes aquellos que se refieren a la administración y mantenimiento del CONDOMINIO establecidos en la Ley, este Reglamento y aquellos que señale la Asamblea de Condóminos por resolución de mayoría simple, que se entiende como la mitad más uno de la totalidad del condominio o de los presentes de conformidad con las reglas de la LEY y este reglamento. Los gastos comunes son: i) Los gastos comunes, gastos de mantenimiento de los bienes comunes, modificación y reparación de los bienes comunes del Condominio.; ii) El pago de primas de los seguros que cubran las obras civiles del Condominio sean seguro de incendio, terremotos, desastres naturales, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil. La póliza de responsabilidad civil del Condominio. Las construcciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca la Asamblea de Condóminos, siendo de competencia del Administrador suscribir las pólizas y velar por su vigencia. El Administrador podrá de manera discrecional además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio; iii) El pago de los impuestos, tasas nacionales o contribuciones fiscales o municipales que graven las áreas comunes del Condominio, así como cualquier otra carga obligatoria, las áreas y cosas comunes del mismo; iv) Los gastos de administración, mantenimiento, limpieza,

servicio de cable (que incluya televisión por cable, internet y telefonía), los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y de personas al Condominio, así como los gastos del Administrador en el ejercicio de sus funciones; así como los gastos de salarios de empleados del Condominio; v) Los honorarios fijados para el Administrador; vi) Los gastos por concepto de servicios profesionales que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, de contabilidad, auditoría, topografía, y cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir necesidades comunes a todos los condóminos del Condominio; vii) El pago de servicio de recolección de basura; viii) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como supervisión de la operación de la planta de tratamiento, alumbrado eléctrico, consumo de agua y electricidad para áreas comunes; ix) El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se acuerde hacer en el Condominio o en sus cosas comunes, debidamente autorizados por la Asamblea de Condóminos y la Administración, cuando éstas sean necesarias, así como las que haya que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. Además de aquellos gastos que señale la Asamblea de Condóminos por iniciativa suya o por recomendación de la Administración del Condominio en cumplimiento de sus obligaciones; x) Los costos para la apropiada atención y cumplimiento de compromisos ambientales que deba respetar el Condominio; xi) Los gastos destinados por la Administración para el mantenimiento de las áreas de parqueos comunes. En consecuencia, los gastos que se requieran para la actividad específica de las Fincas Filiales Individualizadas no serán considerados gastos comunes y deberán ser cancelados en su totalidad por el condómino interesado. P) LEY Y SU REGLAMENTO: Ley Reguladora de la

Propiedad en Condominio, Ley Número siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y sus reformas, y el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Número Treinta y dos mil trescientos dos – H, publicado el diecinueve de abril del año dos mil cinco; y sus reformas, o la ley y reglamentos futuros legalmente sustitutivos de los anteriores. Q) MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE OPERACIÓN DEL CONDOMINIO: Es el Manual que emitirá el Administrador conteniendo las reglas, políticas y procedimientos concernientes a los servicios que se prestan en el Condominio que incluyen, pero no se limitan a: Procedimientos de Seguridad y Vigilancia; Plan de Emergencias y Evacuación; Directrices y Políticas y Sanciones de parqueo tanto para visitantes como para condóminos y empleados; Horarios y disposiciones generales sobre la recolección y disposición de desechos sólidos; Políticas y disposiciones para el tratamiento de desechos líquidos con alto contenido graso; Políticas, procedimientos y costos sobre el uso del sistema de audio del Condominio para las áreas comunes. El Manual de Procedimientos de Operación del Condominio será aprobado por la mayoría simple de la Asamblea de Propietarios, de previo a su divulgación o modificación, y para ser modificado el Administrador deberá elaborar y someter las propuestas a la Asamblea de Propietarios, que igualmente aprobará las modificaciones por votación de mayoría simple del valor del condominio. R) PROVEEDOR DE SERVICIOS: La persona física o jurídica que el Administrador del CONDOMINIO estará facultado a contratar para que provea los servicios generales y comunes que los condóminos pagan a través de su cuota de mantenimiento, tales como pero no limitados a servicios de reparación, mantenimiento, construcción, seguridad y limpieza. S) REGLAMENTO:

El Reglamento de Condominio y Administración del CONDOMINIO que se encuentre vigente en el momento de consulta. La vigencia se establecerá mediante la inscripción más reciente que se haya realizado en el Registro Público de dicho Reglamento más todas sus reformas inscritas. T) TRABAJADORES: Personas físicas en general que prestan sus servicios personales en el CONDOMINIO. U) VALOR PORCENTUAL o PORCENTAJE DE VALOR: El valor del voto que le corresponde a cada condómino en las Asambleas de Condóminos, fijado de acuerdo con el coeficiente de copropiedad de las Fincas Filiales Individualizadas de las que sea propietario, con relación al valor total del Condominio. V) VISITANTES: Son las personas que visitan el CONDOMINIO por cualquier concepto, ya sean invitadas por la Administración o por los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título.

CAPITULO III - BIENES PRIVATIVOS Y BIENES COMUNES:

ARTICULO 6. Bienes Privativos. Este Condominio consta de doscientas setenta fincas filiales destinadas a actividades residenciales, y de estacionamientos, y que constituyen los bienes privativos. Se exceptúan expresamente los usos no conformes establecidos en el Plan Regulador de Santa Ana, y demás normativa aplicable. Cada una de las filiales se ha identificado por medio de un número correspondiente a la Finca Filial, el cual consta inscrito en el Registro Público. Los condóminos podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley y el Reglamento les impongan. Cada propietario tiene el dominio exclusivo de todo lo que constituya y forme parte integrante de su Finca Filial y que no tenga carácter de cosa común, tales como: (i) Las partes y divisiones interiores, las ventanas, el cielo raso, los acabados y la

superficie interior de las paredes externas o medianeras. Las áreas de las paredes divisorias entre fincas filiales son área privativa y quedan inscritas en el Registro Público en forma proporcional y conforme a la longitud de colindancia en cada superficie de pared. Para las Fincas Filiales Individualizadas cuyas paredes colindan con pasillos, el cincuenta por ciento del área de las paredes hacia la parte interna de las Fincas Filiales Individualizadas es área privativa y quedan inscritas en el Registro Público en forma proporcional y conforme a la longitud de colindancia en cada superficie de pared. (ii) Las puertas de acceso y las partes interiores de las residencias. (iii) Los accesorios de plomería, las lámparas, las instalaciones eléctricas, ventilación, telefónicas y los servicios sanitarios. Cada propietario es responsable de los gastos de conservación, mantenimiento, reparación y modificación de la Finca Filial de su propiedad y de los gastos de instalación electromecánica y conservación del aire acondicionado, pisos, puertas, ventanas, fachadas, cielos rasos, pintura de puertas, paredes y cielos rasos, y demás accesorios que sean de su uso exclusivo. Asimismo, pagará también por su propia cuenta los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales o de cualquier otra naturaleza, que sean aplicables a su Finca Filial. En caso de que el condómino no pague los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales o de cualquier otra naturaleza, y ésta situación imposibilitare que la autoridad Municipal o quien corresponda otorgue algún permiso, visado o autorización al Condominio, la Administración podrá hacer pago a nombre y por cuenta del condómino moroso y cobrarle el interés que señala este Reglamento, con derecho de repetir contra éste el monto pagado y sus intereses. Si el condómino renuente se negare a satisfacer la suma pagada, el monto se incluirá en la factura de la siguiente cuota de

mantenimiento, formando un monto único e indivisible, de tal forma que si el condómino se negare a pagar total o parcialmente dicha suma, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el mismo procedimiento establecido en la Ley para la falta de pago de cuotas de mantenimiento. Además, todo condómino está obligado a efectuar la reparación de los daños o desperfectos de su Finca Filial que puedan afectar a otros condóminos o las cosas y áreas comunes, al ser requerido por el Administrador. De requerirse alguna inversión especial en áreas comunes para el beneficio de un condómino, éste será responsable de hacer la misma a su costo, la cual pasará a ser cosa común del Condominio, siempre obedeciendo las disposiciones del presente Reglamento. De no hacerlo así, el Administrador, dispondrá lo conveniente para que la reparación se lleve a cabo, a costa del propietario, con derecho de repetir contra éste el valor de la reparación efectuada. Si el propietario renuente se negare a satisfacer el valor de la reparación efectuada, el monto se incluirá en la factura de la siguiente cuota de mantenimiento, formando un monto único e indivisible, de tal forma que si el propietario se negare a pagar total o parcialmente dicha suma, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el mismo procedimiento establecido en la Ley para la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO 7. Traspaso de la Finca Filial: Todo propietario podrá transferir a cualquier título la finca filial individualizada que le pertenezca exclusivamente o constituir sobre él derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Previo a traspasar el dominio, el interesado deberá comunicarlo por escrito al Administrador, quien dentro de los cinco días naturales siguientes deberá certificar si se encuentra o no al día en el pago de las cuotas de

mantenimiento, las deudas existentes, multas e intereses aplicables. En caso de enajenación o traspaso de una Finca Filial o parte de ella, el transmitente y el adquirente deberán seguir el siguiente trámite: (i) Comunicarlo por escrito al Administrador y aportar la copia de la escritura pública de traspaso ya inscrita en el Registro Público, para acreditar el nuevo condómino, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios del Condominio, se tendrá como propietario de la Finca Filial a quien estuviese registrado en el Libro de Registro de Condóminos, que para tales efectos tendrá el Administrador. (ii) En la Escritura Pública de traspaso, el adquirente deberá manifestar expresamente que conoce y acepta este Reglamento en todos sus extremos. Asimismo, en caso de mediar un contrato de arrendamiento, el arrendatario o subarrendatario, deberá manifestar expresamente que conoce y acepta este Reglamento en todos sus extremos. (iii) El transmitente deberá presentar la certificación emitida por el Administrador acerca de estar al día en el pago de cuotas de mantenimiento del Condominio. En caso de que ésta no se haya emitido para el otorgamiento del traspaso, el transmitente deberá cancelar todo lo pendiente ante el Condominio, o llegar a un convenio con el adquirente sobre el particular. En todo caso, de conformidad con la ley la finca responde por las referidas deudas con independencia de su propietario.

ARTÍCULO 8: Arrendamiento. Todas las fincas filiales residenciales, y de estacionamiento podrán ser utilizados para el arrendamiento temporal de dichas fincas filiales en forma total o fraccionada, sea por día, por semana, ó por mes, el cual será tenido y regulado como una unidad, debiendo, respetar los arrendatarios temporales el presente Reglamento en cada una de las estipulaciones pertinentes.

ARTÍCULO 9. Modificaciones internas y reparaciones urgentes de las Fincas

Filiales: Todo propietario tiene derecho a modificar, por su propia cuenta, el interior de su Finca Filial. Para efectuar modificaciones interiores en una finca filial, el propietario o su ocupante deberá notificar por escrito al Administrador y obtener la aprobación del arquitecto o ingeniero designado por éste, quienes velarán porque en la ejecución de las obras no se afecten estructuras, fachadas, instalaciones, accesos y otra parte de la edificación; además asumen la obligación de adquirir de las instituciones respectivas, todos y cada y uno de los permisos requeridos para la modificación. Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, su solidez o seguridad, en caso de no hacerlo así responderá de los daños y perjuicios consiguientes. Todos los trabajos se ejecutarán bajo la responsabilidad del propietario respectivo. El propietario interesado además, responderá por los daños y perjuicios que ocasione con motivo de los trabajos de modificación y para asegurar su responsabilidad deberá contratar un seguro contra daños a terceros, antes de comenzar dichos trabajos, por el monto que determine el Administrador. Cada condómino, arrendatario u ocupante de la Finca Filial será responsable de tramitar sus propios permisos constructivos y legales para cualquier acondicionamiento, remodelación y mantenimiento de su Finca Filial, así como será responsable de contar con las pólizas de seguros aplicables y vigentes. Cuando se realicen modificaciones internas a las Fincas Filiales de cualquier naturaleza, no podrán almacenarse materiales en las áreas comunes y será prohibido el tránsito de obreros, trabajadores o proveedores, por las áreas comunes del Condominio

durante el proceso constructivo, de remodelación o mantenimiento respectivo, a menos que la Administración así lo autorice en forma previa y por escrito al interesado.

ARTICULO 10. Bienes Comunes. Se entenderán como bienes comunes el terreno donde se asienta el Condominio por ser de naturaleza vertical y todas las cosas que se destinan al uso o servicio de todo los propietarios o arrendatarios, ocupantes del edificio y demás señalados en la LEY, así como en específico las obras civiles de infraestructura, tales como sin que sea limitante a: juegos infantiles, zona verde, cuarto de basura, cuarto de mantenimiento, paredes y elementos estructurales, pasillo, escaleras, ductos, piscina, decks, gimnasio, baños, área recreativa, caseta de acceso, tapias, parqueo de visitas, calles, planta de tratamiento, puente peatonal, aceras, senderos y demás bienes muebles destinados al uso común, además de aquellas que se señalen como tales en la Ley, los planos constructivos y la escritura de constitución del CONDOMINIO. Se entiende comprendida dentro de las áreas comunes la servidumbre eléctrica, el sistema de alumbrado, y las obras de infraestructura subterráneas para el paso de los servicios, y en general las áreas identificadas como tales en los planos de diseño de sitio y en la escritura de constitución del Condominio, los bienes que adquiera el Condominio o la Administración para uso o aprovechamientos de todos los condóminos, además de las obras de urbanización requeridas por el ordenamiento jurídico de conformidad con el tipo de desarrollo del que se trata el presente Condominio, y los establecidos en la Ley. Son también cosas comunes entre los respectivos propietarios de Fincas Filiales la obra gruesa de los entrepisos, y las paredes perimetrales de los edificios incluyendo las vigas que conforman las barandas. El cincuenta por ciento de las

paredes de las Fincas Filiales Individualizadas que dan a los pasillos corresponden a área común. Asimismo y de conformidad con el artículo veintisiete de la Ley, serán bienes comunes aquellos que como tales califique la Asamblea de Condóminos, aunque no lo sean por su naturaleza, o bien, aquellos que correspondan a principios de necesidad, seguridad, salubridad, acceso, ornato y conservación para el Condominio, cuyo funcionamiento queda autorizado con la aprobación del presente Reglamento. Las áreas comunes libres podrán ser utilizadas para el entretenimiento, previa aprobación de la Administración.

ARTÍCULO 11: Trabajos en áreas comunes. Para realizar todo tipo de trabajos en las áreas comunes la Administración contratará empresas que cumplan estrictamente este Reglamento y las disposiciones del Condominio, así como que cumplan con el aseguramiento respectivo de sus servicios cuando éstos sean prestados al Condominio y de conformidad con los riesgos que involucren los trabajos a realizar. Las pólizas deberán ser pre-aprobadas por la Administración y solicitadas como un requisito para la contratación de cualquier contratista para labores comunes del Condominio.

ARTÍCULO 12: Áreas comunes de uso restringido. Son áreas comunes de uso restringido: (a) Las áreas comunes internas de cada edificio que compone el Condominio son áreas comunes de uso restringido para los propietarios o poseedores de las unidades habitacionales que existen dentro de cada edificio. En consecuencia, cada edificio tendrá sus propios mecanismos de acceso. (b) Las oficinas administrativas, las cuales sólo pueden ser utilizadas por la administración del condominio. (c) Los estacionamientos que determine este Reglamento y que

serán utilizados únicamente para el estacionamiento de vehículos livianos, privado y exclusivo de una persona o empresa o en particular.

ARTÍCULO 13: Derecho de paso a instituciones: Expresamente el Condominio otorga derecho de paso y servidumbres requeridas por las áreas comunes a favor del Administrador, así como a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos tales como Instituto Costarricense de Electricidad (I.C.E.), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), y cualquier otra empresa de info-comunicaciones o servicios generales del Condominio que hayan sido previamente aprobadas y contratadas por la Administración o por la Asamblea de Condóminos, para que realicen las obras de instalación, modificación, ampliación, reparación sobre las obras que sean necesarias para la explotación y mantenimiento de los servicios e instalaciones, así como realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, y cualquier otra trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. Igualmente, se otorga derecho de paso por las áreas comunes a favor de los contratistas que designe el Desarrollador, sus representantes y personas autorizadas, para que realice todas las actividades constructivas del Condominio, por lo cual el derecho de paso es extensivo a contratistas, subcontratistas, profesionales, técnicos y personal de las obras que participen en dichas obras, y es extensivo al paso, tránsito y permanencia de maquinaria y equipo de construcción, así como materiales en general.

ARTICULO 14. Relación entre bienes privativos y bienes comunes. (i) Los condóminos adquieren junto con la Finca Filial el derecho de utilizar los elementos comunes según se han definido en la Ley y en este Reglamento, además de

aquellos derechos y obligaciones que reconoce e impone el presente Reglamento, de tal manera que cada uno de los condóminos ostentan y derivan del derecho que tienen sobre las Fincas Filiales Individualizadas de las que son propietarios, el derecho de disfrute de todo lo que sea definido de uso común del Condominio y necesario para su existencia y conservación, con las limitaciones y restricciones que establezca este Reglamento. (ii) Ningún condómino podrá ser limitado al uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene derecho mayor al disfrute de esas cosas, en virtud de que su coeficiente de copropiedad en el área privativa supere el de otros condóminos, de conformidad con lo que establece la Ley. (iii) Los Condóminos podrán servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones en forma racional. (iv) Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse separadamente del dominio, por ser inherentes a la propiedad de la Finca Filial, y en consecuencia, inseparables de la misma. (v) La responsabilidad pecuniaria del condómino sobre los bienes comunes se determinará con respecto al coeficiente de copropiedad privativa que representen sus fincas filiales, ya sean éstas apartamento residencial o estacionamiento, con relación al área total del Condominio. La renuncia al uso y goce de las cosas comunes, ya sea expresa o tácita, no releva al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación y reconstrucción de dichos bienes, o bien, al pago de las cuotas de mantenimiento, así como de ninguna obligación derivada del Régimen de Propiedad en Condominio, sea que las responsabilidades de los condóminos en cuanto a los bienes comunes son irrenunciables.

ARTICULO 15. Uso de los bienes comunes. Los propietarios están obligados a velar por el uso debido de las cosas comunes del Condominio, así como de notificar al Administrador del Condominio de cualquier situación, hecho o acto que ponga en peligro la seguridad y conservación de estos bienes. Todo condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que ocupe una finca filial, independientemente de su título, será responsable de los daños causados a las cosas comunes por su culpa o negligencia, o bien, responderá solidariamente por los daños y perjuicios ocasionados por sus inquilinos, empleados, dependientes, o visitantes, y será responsable de sufragar los costos incurridos en su reparación, a falta de lo cual se le aplicarán los procedimientos descritos en el apartado de sanciones previstas por este Reglamento. Asimismo, todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las áreas comunes del Condominio.

ARTICULO 16. Uso de bienes comunes de uso restringido. En caso de que la Asamblea de Condóminos acuerde el uso de bienes comunes de uso restringido, en ese mismo acuerdo deberá definir el uso y las restricciones del mismo, plazo de uso, etc. Lo anterior, respetando aquéllas zonas que ya han sido definidas en éste reglamento como bienes comunes de uso restringido, y que se detallan: a) Estacionamientos: (i) Estacionamiento número: ochenta y ocho, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: Sesenta y tres – A, del Edificio seis, (ii) Estacionamiento número: ochenta y nueve, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: Setenta y uno – A, del Edificio siete, (iii) Estacionamiento número: noventa y dos, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: Setenta y

uno – C, del Edificio siete, (iv) Estacionamiento número: noventa, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: Setenta y tres – A, del Edificio siete, (v) Estacionamiento número: noventa y uno, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: Setenta y tres – C, del Edificio siete, (vi) Estacionamiento número: ochenta y siete, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ochenta y uno – A, del Edificio ocho, (vii) Estacionamiento número: noventa y ocho, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: noventa y tres – A, del Edificio nueve, (viii) Estacionamiento número: noventa y nueve, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: noventa y tres – D, del Edificio nueve, (ix) Estacionamiento número: ciento dos, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ciento dos – C, del Edificio diez, (x) Estacionamiento número: ciento uno, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ciento tres – A, del Edificio diez, (xi) Estacionamiento número: ciento tres, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ciento tres – D, del Edificio diez, (xii) Estacionamiento número: ciento veintisiete, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ciento trece – D, del Edificio once, (xiii) Estacionamiento número: ciento veintiocho, será de uso exclusivo de la finca filial identificada como: ciento veintiuno – A, del Edificio doce. b) Jardines: Todos aquellos apartamentos de la primera planta, tendrán un perímetro de uso exclusivo de tres a cinco metros de ancho.

ARTÍCULO 17: Mejoras de los bienes comunes y obras de mantenimiento. De conformidad con el artículo treinta de la Ley, corresponde al Administrador que nombre la Asamblea de Condóminos del CONDOMINIO, el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y la operación de las instalaciones y los servicios generales, así como todos los actos de conservación del Condominio.

Asimismo, la Asamblea de Condóminos podrá girar al Administrador las directrices correspondientes para el desempeño de su cargo, y en particular sobre el cuidado de los bienes comunes. Las mejoras en los bienes comunes serán aprobadas en Asamblea de Condóminos de conformidad con el Artículo Catorce de la Ley, de la siguiente manera: a) Las mejoras necesarias serán aprobadas por los votos de los propietarios que representen la mayoría simple del valor del condominio, y b) Las mejoras útiles por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a permitir y soportar las molestias ocasionadas durante la construcción de los edificios y áreas comunes, así como también por los trabajos de mantenimiento de las áreas comunes y privadas, para su conservación y reparación. En consecuencia el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras serán permitidos en todas las áreas del Condominio que se encuentren involucradas a las obras de construcción y mantenimiento. El Administrador, por su parte, tomará las medidas pertinentes a efecto de que la ejecución de los trabajos de construcción y mantenimiento cause la menor molestia o daño posible. En caso que un condómino requiera hacer mejoras o modificaciones a las cosas comunes, estas deberán ser aprobadas por la Asamblea De Condóminos según este mismo apartado. Estas mejoras pasan a ser cosas comunes con todos sus derechos y restricciones y no podrán ser removidas por el condómino que hizo la instalación.

CAPITULO IV: ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN:

ARTICULO 18. Órganos de Gobierno y Administración. Los órganos de gobierno y administración que regirán el condominio serán: la Asamblea de Condóminos, y el Administrador.

ARTÍCULO 19: De la Asamblea de Condóminos. La Asamblea de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio, y por consiguiente su órgano de gobierno, por virtud de lo cual sus decisiones son vinculantes para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, por cualquier título de fincas filiales o áreas del Condominio. La Asamblea está constituida por todos los condóminos, sea las personas físicas o jurídicas que ostentan título de propiedad sobre las fincas filiales del Condominio. Las reuniones de la Asamblea de Condóminos deberán celebrarse ordinariamente de conformidad con la Ley y este Reglamento al menos una vez al año, entre el primero de agosto y el último día de setiembre; y extraordinariamente cuando así lo convoque el Administrador en ejercicio de sus facultades, de conformidad con el artículo veinticinco de la Ley, o ante la convocatoria de los propietarios que representen una tercera parte del total del valor del condominio. El Administrador deberá convocarla dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud de los Condóminos, en caso de que proceda.

ARTÍCULO 20. Del quórum. El quórum para considerar la Asamblea como reunida en Primera Convocatoria estará formado por los condóminos que representen un mínimo de dos terceras partes del total del valor del condominio y por cualquier número de condóminos asistentes para la Segunda Convocatoria, excepto en aquellos casos en que se requiera una mayoría superior por la materia de los temas a tratar.

ARTÍCULO 21. De las convocatorias. Las convocatorias se efectuarán con al menos quince días hábiles de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, en el caso de las asambleas ordinarias y cinco días hábiles en el caso de las asambleas extraordinarias, en ambos casos, sin tomar en consideración en el cómputo de dicho plazo, el día de la notificación y publicación, ni el día señalado para dicha reunión. Las convocatorias a Asamblea de Condóminos deberán hacerse de conformidad con el mecanismo de comunicaciones establecido en este Reglamento. A opción del Administrador, se podrá notificar igualmente mediante publicación en al menos un diario de circulación nacional y a opción de la Administración del Condominio, la convocatoria se efectuará mediante ambos mecanismos. Las convocatorias deberán señalar la agenda del día con puntos específicos a resolver, sin que se permita el señalamiento de asuntos varios, el lugar, la fecha, y la hora señaladas para la primera y segunda convocatorias, las cuales deben estar separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos. La inobservancia de cualquiera de los requisitos antes indicados acarreará la nulidad de la Asamblea que se celebre.

ARTICULO 22. Asambleas. Las Asambleas del Condominio serán dirigidas por el Administrador, salvo que la asamblea debidamente constituida acuerde otra cosa mediante votación de mayoría simple de los presentes. Asimismo, las Asambleas tendrán un Presidente y un Secretario ad-hoc designados por la Asamblea entre los condóminos presentes, y un asesor legal del Condominio. Se podrá prescindir del requisito de convocatoria previa de encontrarse presente el cien por ciento de los condóminos del Condominio.

ARTÍCULO 23: Competencia de la Asamblea. Corresponderá a la Asamblea de Condóminos las facultades dispuestas en la ley, conocer el informe del Administrador y sus cuentas, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinar la manera de aportar los fondos para cubrir dicho presupuesto, salvo las facultades conferidas en este acto al Administrador. Si la Asamblea de Condóminos no aprueba el total del monto anual correspondiente a la cuota condominal o si el quórum necesario para aprobar el presupuesto no fuera alcanzado en la Asamblea de Condóminos, el Administrador queda facultado para cobrar la cuota condominal con base en el presupuesto del año anterior, o en su defecto, con base en el último presupuesto aprobado más la diferencia necesaria para la sana operación del Condominio para ese periodo. El administrador continuará operando con el presupuesto que le fue aprobado para el año anterior y convocará de inmediato a una nueva asamblea.

ARTÍCULO 24. Acuerdos que requieren unanimidad. Son de conocimiento exclusivo de la Asamblea de Condóminos, y requieren aprobación unánime de todos los propietarios, los siguientes acuerdos y los que indique la Ley: a) Los que modifiquen el destino general del Condominio; b) Variación en las áreas proporcionales de las fincas filiales, con relación al área total del Condominio o al área de los bienes comunes; c) La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las unidades resultantes no contravengan otras leyes; d) Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad; e) Modificar la escritura constitutiva o el presente Reglamento; f) Variar el destino de los bienes comunes existentes o disponer en cualquier forma el modo en que puedan aprovecharse, así como la decisión de realizar construcciones en las áreas comunes no contempladas en los

planos del Condominio. g) Variar el uso y la asignación de los estacionamientos ubicados en áreas comunes y que han sido establecidos por el presente reglamento como bienes comunes de uso restringido. Cualquier otro acuerdo citado en el artículo veintisiete de La Ley.

ARTÍCULO 25. Acuerdos que requieren al menos dos terceras partes del valor del condominio. De la misma manera requerirá aprobación de los votos que representen al menos dos terceras partes del valor del condominio los siguientes acuerdos y los que indique la Ley: a) Variar el destino especial de una finca filial. b) Adquisición de nuevos bienes comunes, o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, así como destinar a propiedad común partes o secciones del Condominio que no lo sean por su naturaleza o que sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del mismo. Igualmente, el establecimiento de áreas comunes de uso restringido para uno o varios de los Condóminos del Condominio, según se han definido en este Reglamento; c) Autorizar el arrendamiento de las cosas comunes; c) Aprobar la reconstrucción parcial o total de las obras que forman parte del Condominio. De conformidad con el artículo veintisiete de la Ley, en todos los casos anteriores, cuando un sólo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea para tomar los acuerdos dichos.

ARTÍCULO 26. Acuerdos de mayoría simple. Los demás acuerdos, se tomarán por mayoría simple del total del valor del condominio, tales como y sin que sean limitantes a: nombramiento del administrador, así como removerlo o conocer de su renuncia y determinar la remuneración por la prestación de sus servicios, fijación de

los montos de multas, y la fijación del monto de la cuota de mantenimiento ordinarias y recargos del Condominio, según se establece más adelante, la aprobación del manual de Procedimientos de Operación del Condominio emitido por el Administrador, la posible ratificación de las cuotas ordinarias adicionales o recargos determinados por el Administrador, así como el definir y autorizar cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, así como definir y autorizar el monto de los seguros que deberán tomarse para la protección del Condominio, además de aquellos seguros exigidos por la Ley. La Asamblea podrá delegar atribuciones siempre y cuando dicho acto no vaya contra la Ley y su Reglamento o el presente Reglamento y podrá nombrar de su seno Comités para el tratamiento de temas específicos del Condominio. Todo cómputo de votos en las Asambleas de Condóminos se hará por el valor porcentual de cada Finca Filial Individualizada. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

ARTICULO 27. Representación en las Asambleas. Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante un apoderado generalísimo debidamente acreditado mediante certificación de personería con no más de treinta días naturales de emitida, o bien mediante poder especial otorgado para estos efectos, que deberá estar autenticado por un Notario Público. Asimismo, en el caso de que la misma finca filial pertenezca a más de un propietario, o si en ella se hubiesen constituido derechos reales de usufructo o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en las Asambleas para producir

una única votación por la finca filial, de conformidad con las disposiciones de Ley de a quién corresponda el voto, o por decisión de las partes correspondientes cuando procediere, en cuyo caso se aportará el respectivo poder especial autenticado por un notario público. Estas representaciones, si así lo solicitare el propietario, se inscribirán en el Registro de Propietarios, teniendo entonces vigencia el poder hasta tanto el propietario decida revocarlo y así lo comunique al administrador.

ARTÍCULO 28. En cuanto al voto. El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del Condominio. A la Asamblea de Condóminos podrán asistir y tener derecho a voto aquellos condóminos que se encuentren al día en el pago de todas las evaluaciones y pagos de mantenimiento del condominio. Para lo cual, previo a la asamblea deberá solicitar al Administrador le extienda certificación de que se encuentra al día con todos los pagos mencionados. Cualquier deuda que se tenga con el condominio privará al propietario o representante de participar en la Asamblea y no tendrá derecho a voto.

ARTICULO 29. Libros del Condominio. Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas que llevará para tal efecto el Condominio, debidamente legalizados, de conformidad con el artículo veintiocho de la Ley. Las Actas serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea, además del Administrador, quien además deberá levantar una lista de los asistentes, la cual formará parte del acta y se conservará en los archivos del Condominio. Asimismo, llevará un Libro Contable o de Caja, o los que sean necesarios para el orden, control y reporte de la administración del Condominio, los cuales deberán estar igualmente

legalizados por la dependencia indicada. Los libros estarán bajo la custodia y cuidado de la Administración, quien será responsable de los mismos y estará en la ineludible obligación de llevarlos a la Asamblea de Condóminos. Deberá mostrarlos a los condóminos cuando deseen consultarlos. Además de estos dos libros, el Administrador deberá llevar un Libro, archivo o cualquier otro sistema de Registro de Condóminos en el cual se consignará el nombre, apellidos, domicilio y fecha de adquisición de la finca filial de todos ellos, el registro de sus apoderados, lugar de notificaciones, correo electrónico, teléfonos y fax, así como todo cambio que se produzca en esos datos. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros.

ARTICULO 30. Del Administrador. Nombramiento, honorarios, remoción, renuncia y sustitución. (i) La Administración del Condominio estará a cargo de un Administrador, denominado indistintamente en adelante como el ADMINISTRADOR, quien deberá ser una persona jurídica con un mínimo de cinco años de experiencia comprobada en la administración de condominios, quien tendrá respecto al Condominio y los bienes comunes, facultades de representante judicial y extrajudicial del CONDOMINIO en su condición de apoderado general sin límite de suma de conformidad con lo que establece el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil de la República de Costa Rica. Podrá otorgar toda clase de poderes, pero no podrá delegar ni sustituir su poder. (ii) De conformidad con lo que establece el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Administrador tendrá poder suficiente para constituir servidumbres sobre áreas comunes del Condominio que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos para la obtención y

operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, a fin de permitir a dichas instituciones instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, incluyendo sin limitarse a las obras similares que fueran necesarias realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. (iii) El primer administrador durará en su cargo por un plazo de cinco años a fin de que logre acomodar todas las actividades y usos del condominio de manera adecuada. (iv) Los posteriores administradores tendrán nombramientos por periodos de un año. (v) La empresa designada como Administradora designará a la persona física que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. (vi) La designación del Administrador se efectuará mediante votación de la mayoría simple del total del Condominio, en la Asamblea de Condóminos convocada a tal efecto, entre los candidatos que cualquier condómino, la misma Asamblea o el administrador saliente del cargo, propongan. (vii) El Administrador devengará un honorario mensual que le fijará la Asamblea de Condóminos que lo elija, el cual será revisado una vez al año, o cuando la Asamblea lo determine. (viii) El Administrador nombrado del Condominio podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del plazo de su nombramiento, por votación de los condóminos que representen la mayoría simple y por las causas que se discutieren y acordaren en la Asamblea convocada al efecto; salvo el primer administrador, para cuya remoción se requiere del acuerdo de una mayoría calificada. (ix) El Administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, con lo cual deberá convocar e informar a la Asamblea de Condóminos con al menos noventa días naturales de anticipación a la fecha en la que se hará efectiva su

renuncia del cargo, con el propósito de que la Asamblea de Condóminos tome las medidas correspondientes para su sustitución y reciba y apruebe un informe final de la gestión de administración del Administrador durante ese plazo. La Asamblea de Condóminos nombrará una Comisión de la cual puede formar parte el Administrador renunciante, con el propósito de que en un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que el Administrador comunique su renuncia, busque candidatos idóneos para desempeñar la administración del Condominio, y presente una recomendación de los mismos en la siguiente Asamblea de Condóminos que se convocará por el Administrador renunciante a tal efecto. La Asamblea para este propósito deberá celebrarse durante los últimos cinco días hábiles del plazo de los treinta días naturales concedidos a la Comisión para la búsqueda de candidatos, la cual deberá prever lo pertinente al plazo de la convocatoria, y el nombramiento del sustituto se hará para que empiece a ejercer el cargo a la fecha en que deba hacerse efectiva la renuncia del Administrador, al vencimiento de los noventa días naturales mencionados en este artículo, o bien, a partir de la fecha en que determine la Asamblea, y hasta la cual el Administrador se desempeñará normalmente en el cargo. (x) El plazo que corra entre el nombramiento del Administrador sustituto y la fecha en que se hace efectiva la renuncia del Administrador, será aprovechado por ambos para que el Administrador sustituto se informe de todos los asuntos del Condominio y las labores actuales del Administrador, así como de las obligaciones y derechos que le confiere su cargo. Nombrado el Administrador sustituto por parte de la Asamblea de Condóminos o un nuevo Administrador por el vencimiento del plazo de ejercicio del cargo, el Administrador saliente entregará todos los Libros del Condominio, Estados

Contables y Financieros, y toda la documentación, equipo de oficina y bienes que se encuentren destinados para uso de la administración, al Administrador nuevo o sustituto. El Administrador nuevo o sustituto deberá cumplir con los mismos requisitos de nombramiento y tendrá las mismas atribuciones, obligaciones, responsabilidades y derechos estipulados en este Reglamento y la Ley, en virtud de la aceptación de su nombramiento. (xi) La sustitución del Administrador, así como el nombramiento de uno nuevo, en virtud de vencimiento del plazo para el ejercicio del cargo, se inscribirá en el Registro Público en forma inmediata a la fecha en que empieza a regir el nuevo nombramiento. (xii) En caso de que, por alguna razón, no se alcance el quórum necesario para nombrar al Administrador, el que esté será reelecto de forma automática por el plazo de tres meses y tendrá la obligación de convocar a una nueva asamblea para hacer el nombramiento del nuevo administrador.

ARTICULO 31. Atribuciones del Administrador. De conformidad con el artículo treinta de la Ley corresponde al Administrador del Condominio: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, dotando al Condominio, si así lo permite el presupuesto, de un cuerpo de vigilancia que garantice la seguridad de bienes y personas dentro de éste, y vele porque se cumplan las disposiciones sobre ingreso, permanencia y salida de personas, vehículos y bienes de conformidad con lo que establece este Reglamento; b) La atención, limpieza, mantenimiento y operación de los bienes comunes, las instalaciones y los servicios generales o comunes del Condominio, entre los que se cuentan sin que sean limitativos: el mantenimiento y conservación de las áreas verdes, piscina, calles y accesos vehiculares y peatonales, aceras, cordón y caño, entrada principal, áreas comunes

de estacionamiento del Condominio, y edificaciones para servicios comunes, así como el mantenimiento de la red de alumbrado público de las áreas comunes, mantenimiento mensual de la planta de tratamiento, y demás bienes comunes de conformidad con este Reglamento. Los trabajos de mantenimiento deben hacerse de manera inmediata, los bienes del condominio deben mantenerse siempre en perfectas condiciones, cualquier atraso en el mantenimiento imputable al Administrador será causa justa para removerlo de su cargo. El Administrador autorizará la entrada al Condominio de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos, de servicios generales previamente contratados por el Condominio; c) Todos los actos de administración y conservación del Condominio, con excepción del mantenimiento del área privativa de las fincas filiales que ocupan los condóminos, incluyendo todas las áreas comunes. Los propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores bajo cualquier título, sus empleados, visitantes o invitados son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas correspondientes a las fincas filiales. El mantenimiento de las áreas comunes del Condominio, calles y accesos generales y comunes, así como zonas verdes, jardinería externa y común, y de las áreas que componen las fachadas anteriores y posteriores de los edificios será responsabilidad de la Administración. Todos los servicios de reparación y mantenimiento que preste la Administración en áreas privadas a solicitud del condómino interesado serán por cuenta y riesgo de dicho condómino, a quien se le extenderá la factura correspondiente como ingreso del Condominio; d) La ejecución de los acuerdos de Asamblea de Condóminos, cuando así corresponda; e) Previo otorgamiento del poder correspondiente por parte del condómino respectivo, el

administrador podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante a cualquier título diferente del de propiedad, que en forma reiterada infrinja la Ley, el Reglamento, las restantes normas internas del Condominio a las que deben sujetarse los condóminos, o que disturbe o altere la convivencia normal de todos los condóminos; f) Exigir el cumplimiento a los condóminos de sus obligaciones conforme este Reglamento y la Ley, velar por la protección de sus derechos, imponer las multas, sanciones y acciones judiciales respectivas con motivo de su incumplimiento y en nombre del Condominio, y hacer las notificaciones y gestiones respectivas a los condóminos para el respeto de todas las normas que regulan el Condominio, y efectuar la prevención y desalojo de los condóminos cuando esto aplicare y por los mecanismos y procedimientos aplicables; g) Emitir el Manual de Procedimientos de Operación del Condominio. h) Emitir las autorizaciones, cuando éstas procedan, y no contravengan los lineamientos preestablecidos para el Condominio, a los condóminos, sus arrendatarios, o cualquier otro que ocupe la Finca Filial, independientemente de su título, para realizar trabajos de remodelación en dichos lugares, siempre y cuando ello no implique modificaciones estructurales del mismo. Lo anterior, de conformidad con lo que se establece en este Reglamento. Las remodelaciones estarán restringidas al horario y a los requerimientos que se especifique por parte del Administrador en la aprobación de las mismas o en el Reglamento. Las medidas y decisiones que adopte el Administrador dentro de su esfera de competencia y en uso de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la Asamblea de Condóminos las revoque o modifique. j) El Administrador podrá, en días y horas razonables, disponer el cierre total o parcial del Condominio, y el cierre en forma periódica de ciertas áreas comunes, para

efectos de reparación, seguridad, limpieza y otros necesarios al bienestar común dentro del Condominio. k) El Administrador puede subcontratar, delegar, ceder o quitar total o parcialmente cualquier servicio que haya sido contratado.

ARTICULO 32. Obligaciones del Administrador. Es obligación del Administrador:

a) Rendir un informe anual sobre las operaciones de la administración y sus resultados, en la Asamblea Anual Ordinaria del Condominio, y en cada asamblea que así le sea solicitado por cualquier condómino o por la Asamblea de Condóminos; b) Presentar a la Asamblea de Condóminos el proyecto de Presupuesto Anual de la administración y los Estados Financieros correspondientes a los resultados de su gestión, con respaldo de sus libros contables, los cuales podrán ser auditados en forma independiente a solicitud de la Asamblea por mayoría simple de los votos presentes y por el auditor que ésta designe; c) Dirimir los conflictos que se susciten entre los propietarios con relación al uso y goce de los bienes comunes del Condominio; d) La recaudación de las cuotas de mantenimiento y establecimiento y manutención del fondo de reserva legal, así como la recaudación de multas, imposición de plazos de subsanación de incumplimientos de este Reglamento, las acciones judiciales pertinentes, y prevención y ejecución de desalojo a los condóminos. Las acciones judiciales por el no pago de cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias deben ser iniciadas de inmediato cuando no haya pago de cuota extraordinaria y para el caso del no pago de las cuotas ordinarias en el momento el que un condómino no pague dos cuotas consecutivas; el Administrador no debe dejar pasar el tiempo, la acción debe ser inmediata; e) Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que debe imperar en el Condominio, así como adoptar las medidas correctivas que sean

necesarias ante situaciones de perturbación; f) Presentar y facilitar la información disponible del Condominio a los condóminos, cuando éstos así lo soliciten; g) Certificar las sumas que los propietarios adeuden por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, sus intereses y multas, a solicitud de cualquier condómino o de la Asamblea de Condóminos; h) Atender las solicitudes de los propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores bajo cualquier título, y prestar los servicios de reparación y mantenimiento en áreas comunes. i) Enviar a cada Condómino con por lo menos diez días hábiles de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea Ordinaria anual los siguientes documentos: (i) El informe anual del año vencido; (ii) El presupuesto del Condominio para el año venidero; (iii) El cálculo de las cuotas que a su finca filial corresponde pagar, así como la recaudación de cuotas de mantenimiento y fondo de reserva. j) Llevar, conservar y custodiar los libros legalizados del Condominio. k) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamo, gestión o asunto de interés de los Condóminos o del Condominio. l) Atender las quejas de los Condóminos. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del Condominio, así como en las áreas del parqueo. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio, así como ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. ñ) Desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos, o que le imponga la Ley, su Reglamento y este Reglamento; o) El Administrador deberá emplear en el desempeño de su gestión el

cuidado de un buen padre de familia y será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia en la atención y manejo de la administración. p) Establecer al inicio de su mandato una cuota de condominio provisional de pago obligatorio por todos los condóminos con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas de su función. Esta cuota será mantenida hasta la primera Asamblea de Condóminos, cuando será ajustada para cumplir con el presupuesto establecido para ese año. En el caso de los condóminos que se encuentren en mora, el Administrador deberá notificarles de este hecho y estará en la obligación de cobrar una multa del cinco por ciento mensual sobre la cuota de condominio. q) Realizar la promoción publicitaria del condominio y destinar un presupuesto para tal efecto. r) Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad. s) Coordinar con el Desarrollador los lugares para colocar rótulos, antenas, radiorreceptores de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares en casos necesario. t) Asegurarse de que los residentes no coloquen ningún tipo de rótulo en sus ventanas, puertas paredes o cualquier parte visible de su propiedad o del condominio. u) Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en el condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente. v) Corresponde al Administrador todas y cada una de aquellas funciones de administración general, conciliación entre propietarios, vigilancia, toma de decisiones de seguridad y todas aquellas otras funciones que sean directamente producto de su función y que no se encuentren específicamente establecidas en el presente Reglamento. w) El Administrador, sus empleados o cualquier empresa relacionada con este no podrá ofrecer ni vender en el Condominio ningún servicio o productos de bienes raíces, inmobiliaria, limpieza,

servicios de mantenimiento en general en las áreas privativas, o comunes. x) El Administrador deberá velar porque no opere dentro del condominio ninguna empresa que administre y alquile apartamentos. La única autorizada para tal función es Inmobiliaria Construreal, o quien esta designe mediante comunicación formal al Administrador y los condóminos. El Administrador no será responsable de las pérdidas, daños o perjuicios por acciones tomadas u omitidas, de conformidad con disposiciones expresas de la Asamblea de Condóminos, la Ley, su Reglamento o este Reglamento, o por instrucciones giradas por los condóminos en forma individual cuando esto fuere posible. El Administrador será responsable por pérdidas imputables a él como resultado de su gestión, por fraude, dolo, culpa, falta o negligencia, o que por sus actos se pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, así como las actuaciones fuera de las instruidas por la Asamblea de Condóminos, la Ley, su Reglamento y este Reglamento, será motivo suficiente para que éste sea removido de su cargo, y las pérdidas o daños causados serán pagadas por él de su propio patrimonio, debiendo reflejarse en el estado de resultados de su período de administración.

ARTICULO 33: Comunicaciones a los Condóminos: Cualesquiera comunicaciones que resulte necesario hacer a los condóminos, la podrá hacer el Administrador por cualesquiera de los siguientes medios: a) mediante simple nota escrita entregada en la dirección registrada por el Condómino ante el Administrador y que consta en el Libro de Registro de Condóminos, con cualquier persona capaz y mayor de edad o que se encuentre laborando en dicho domicilio, haciendo constar razón de recibido, o bien, si no hay dirección registrada, mediante simple nota dejada en la Finca Filial del Apartamento que le pertenezca al condómino en

particular; b) mediante simple nota escrita entregada al Condómino de manera personal, por cualesquiera de los funcionarios de seguridad o funcionarios de la administración del Condominio, con razón de recibido. c) Mediante correo electrónico que cada condómino está obligado a acreditar ante la Administración, para tramitar consultas, noticias, y cuestiones de operaciones y mantenimiento del Condominio.

CAPITULO V – DISPOSICIONES FINANCIERAS DEL CONDOMINIO:

ARTICULO 34. Cuenta Bancaria del Condominio. Todos los fondos que reciba y maneje el Administrador por concepto de cuotas de mantenimiento de conformidad con el presupuesto anual, así como cualquier otro fondo o sumas de dinero que reciba el Administrador en beneficio de los gastos del Condominio, deberán ser depositados en una cuenta bancaria habilitada para tal efecto por el Administrador a nombre del Condominio, mediante depósito bancario, transferencia electrónica, cargo automático a tarjeta de crédito o mediante cualquier otro medio que ponga a disposición el Administrador, en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o en colones al tipo de cambio oficial de la fecha de pago. El CONDOMINIO tendrá una cuenta corriente en dólares y otra en colones. En dichas cuentas se autoriza al Administrador para firmar cheques, retirar y depositar fondos, cerrar la cuenta y abrir otras nuevas, así como realizar cualquier otra operación normal de una cuenta bancaria. Para firmar en la cuenta bancaria, también estarán autorizadas las personas que el Administrador acredite expresamente, y bajo su responsabilidad.

ARTICULO 35. Fondo de Reserva. Los presupuestos anuales de gastos del Condominio deberán contemplar la constitución y mantenimiento de un Fondo de

Reserva, mediante la retención de un cinco por ciento sobre el importe efectivo hasta completar el veinte por ciento del presupuesto anual. El fondo de reserva se encontrará destinado a resolver las necesidades extraordinarias de conservación, mantenimiento, reemplazos de la propiedad común y principales activos, y reestructuración del Condominio, o para suplir cualquier atraso en las recaudaciones de la cuota de mantenimiento de los titulares, lo cual deberá estar justificado por el Administrador con la comprobación de necesidades imperativas del Condominio. Cuando el fondo baje del porcentaje aquí indicado, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y forma en que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, por la vía de cuota extraordinaria, hasta completar la suma acordada, de forma tal que el Fondo de Reserva se mantenga anualmente en un veinte por ciento del presupuesto anual del Condominio. Los porcentajes indicados podrán modificarse mediante la aprobación de mayoría simple del valor del Condominio.

ARTICULO 36. Pago de impuestos. El administrador gestionará ante las autoridades y empresas públicas, privadas, el pago de los impuestos nacionales y Municipales, servicios, siempre que ello sea posible, y por tanto cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos, servicios, etc. que le corresponda, cumplidamente. El administrador determinará la forma de asignar los montos a cada filial de forma razonable y el condómino estará obligado a pagarla teniendo las mismas repercusiones de no pagar la cuota condominal. Si no fuese posible para el Administrador por razones fuera de su alcance cada propietario deberá pagar lo correspondiente a sus filiales directamente a la entidad correspondiente. Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador, y a los empleados del Condominio.

ARTÍCULO 37: Cuotas de Mantenimiento. a) Cuotas de mantenimiento ordinarias:

Los condóminos están obligados a contribuir con una cuota de mantenimiento ordinaria, fijada de conformidad con el coeficiente de copropiedad establecido para cada Finca Filial Individualizada con derecho a voto dentro del Condominio, para cubrir los Gastos Comunes según se han definido en este Reglamento y sujeto a las reglas que se establecen a continuación. La cuota de mantenimiento ordinaria, cualquiera que sea su naturaleza, será fijada por la Asamblea de Condóminos en votación de mayoría simple de condóminos presentes en la misma, como parte de la aprobación del Presupuesto Anual que presentará el Administrador, y será cobrada y administrada por el Administrador del Condominio. Las cuotas de mantenimiento ordinarias del “CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI” se sujetarán a las siguientes reglas: (i) Las Fincas Filiales Individualizadas no construidas, no pagarán cuota de mantenimiento alguna. Una vez que se desarrolle el subcondominio de la finca filial primaria individualizada uno, los condóminos que formen parte de dicho subcondominio estarán obligados a contribuir con la cuota de mantenimiento del Condominio Principal únicamente en aquellos servicios que se detallan a continuación:

- 1- Servicios de tratamiento de Aguas Negras
- 2-Servicios de Tratamiento de Aguas Potables
- 3- Mantenimiento de áreas comunes recreativas

Siendo que dichos condóminos tienen la obligación de contribuir con los gastos comunes propios del subcondominio, por lo que corresponderá a la Administración el cálculo y cuantificación del monto que corresponderá cancelar a los condóminos

del subcondominio, incluyendo en dicho cobro únicamente la parte proporcional de los servicios detallados de acuerdo al metraje que representen sus eventuales filiales dentro del condominio principal.-

(ii) Las Fincas Filiales Individualizadas de Apartamentos residenciales y estacionamientos, construidas, pagarán cuota de mantenimiento a partir del primer día del mes siguiente en que haya sido recibida la finca por el comprador. b) Cuotas de mantenimiento extraordinarias: Se fijarán por la Asamblea cuotas de mantenimiento extraordinarias para cubrir cualquier gasto o necesidad extraordinaria del Condominio no prevista en el Presupuesto Anual aprobado, y que por su naturaleza deba pagarse con la contribución de todos los condóminos de conformidad con el coeficiente de copropiedad, todo lo cual justificará el Administrador a la Asamblea, o podrá proponerse por parte de cualquier condómino. Para el cálculo de éstas cuotas extraordinarias aplican las mismas reglas del apartado anterior. La falta de pago de las cuotas de mantenimiento extraordinarias estará sujeta a los mismos intereses moratorios previstos para las cuotas ordinarias. Las cuotas de mantenimiento extraordinarias no deberán pagarse cuando no exista obligación de pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias. c) Pago de las cuotas de mantenimiento: Las cuotas de mantenimiento, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán cancelarse dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes en la oficina del Administrador del Condominio, mediante depósito, giro, cheque, o cualquier medio que el Administrador defina. Cualquier atraso en el pago de la cuota ordinaria de menos de diez días genera una multa de cincuenta dólares y a partir del décimo estará sujeto al pago de los intereses moratorios equivalentes a una tasa de interés la cual en ningún caso podrá ser inferior a un CINCO por ciento

mensual, tasa que aumentará un punto adicional por cada mes de atraso. Este porcentaje regirá en defecto de una fijación expresa y diferente por parte de la Asamblea de Condóminos cuando apruebe anualmente la cuota de mantenimiento ordinaria, lo cual requerirá la aprobación de la misma mayoría establecida para este efecto. La Administración está autorizada a publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o distribuir entre los demás Condóminos, la lista de los Condóminos que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. Asimismo, la Asamblea de Condóminos podrá establecer descuentos o incentivos especiales para los Condóminos que hagan pronto pago o pagos anticipados de las cuotas, requiriéndose para ello la misma mayoría establecida para la fijación de la cuota de mantenimiento. Cada finca filial queda afecta como garantía real, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Condómino llegue a tener con el Condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los Condóminos, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solamente precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. Las obligaciones para el pago de la cuota de mantenimiento a cargo del Condómino se le exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble de la finca filial. Bajo ninguna circunstancia la inasistencia de los condóminos a las asambleas de condóminos en que se tomen acuerdos sobre cuotas ordinarias o extraordinarias, así como cualquier tipo de obligación pecuniaria a cargo de los condóminos y a favor

del Condominio, lo eximirá de su pago. Será su obligación cumplir con los acuerdos de asamblea de condóminos, una vez que le hayan sido debidamente notificados. En caso de que el condómino no habite, utilice ni ocupe la finca filial, y no pudiere ser localizado por parte del Administrador para el cobro de la cuota de mantenimiento del Condominio, o habiendo sido localizado y notificado al respecto no cumpliera con el pago exigido en el término perentorio de cinco días hábiles a partir del día siguiente de la comunicación del Administrador, quienes habiten, utilicen u ocupen la finca filial correspondiente a cualquier título, responderán por el pago de la cuota de mantenimiento y sus intereses moratorios, sin perjuicio de la responsabilidad del condómino. En caso de venta o de traspaso a cualquier título de una finca filial del Condominio, el vendedor está obligado a presentar al Notario Público autorizante de la venta una certificación expedida por el Administrador del Condominio, en que se muestre que dicha finca filial se encuentra al día en el pago de sus cuotas por concepto de gastos comunes. En caso de que la finca filial se encuentre en mora y se celebre la venta, el adquirente de la finca filial se considerará deudor solidario por el monto certificado por el Administrador, sin perjuicio de poder cobrar al vendedor lo que por este motivo deba pagar.

CAPITULO VI – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS:

ARTICULO 38. Uso y destino de las fincas filiales. Los Condóminos usarán su finca filial de acuerdo con el destino fijado en la escritura constitutiva, y de conformidad con el destino general del Condominio. Asimismo las fincas filiales no podrán destinarse a usos contrarios a lo establecido en el Plan Regulador de Santa Ana, el presente Reglamento, sus planos, Escritura Constitutiva, la legislación, la

moral o las buenas costumbres, ni hacer servir a otro objeto que el convenido expresamente.

ARTÍCULO 39. Reglas para reunir, dividir y/o segregar fincas filiales: Los condóminos están expresamente autorizados para reunir fincas filiales colindantes para conformar una sola unidad bajo un solo título de propiedad, siempre que las partes unificadas cumplan con todos los requisitos dispuestos por la Ley y este Reglamento. La unificación no debe implicar el cambio de fachada o del destino de la Finca Filial, ni debe incumplir con ninguna medida sanitaria, de ingeniería ni legal. El solicitante deberá hacer su solicitud por escrito a la Administración, quien deberá aprobarlo o rechazarlo en un término máximo de ocho días. En caso de que no fuera autorizada el solicitante deberá presentar una nueva propuesta para que sea conocida por la Administración, siempre bajo los estándares exigidos y con el mismo procedimiento. En el momento de hacer autorización, en la modificación no se podrá utilizar zona común en ningún caso. Queda Prohibido dividir y/o segregar las filiales salvo la finca filial primaria individualizada uno o en aquellos casos en que, una vez reunidas las fincas, se quiere dividir y/o segregar la finca reunida y volver a su estado original conforme la presente escritura. Únicamente si la modificación afectare el coeficiente de copropiedad de otras fincas filiales, deberá requerir la aprobación unánime de los condóminos reunidos en Asamblea de conformidad con el artículo Veintisiete, inciso a) punto dos y cinco de la ley, salvo lo indicado para la finca filial primaria individualizada uno. Una vez realizada la reunión o segregación, el condómino estará en la obligación de presentar al Administrador copia de la respectiva escritura pública.

ARTÍCULO 40. Estándares de Calidad constructiva: Los condóminos deberán cumplir con los estándares de calidad constructiva del Condominio, en los trabajos y obras de remodelación, reparación, mejoras y modificaciones que ejecuten, los cuales estarán incluidos y especificados en los anteproyectos de las obras aprobadas. Todas las obras antes mencionadas requieren de la aprobación previa y por escrito del Administrador, quien puede no autorizar los cambios propuestos por el condómino. Los cambios de fachada sólo pueden ser autorizados por la asamblea de condominios, o por el Desarrollador durante los primeros cinco años de existencia del Condominio y mientras se mantenga haciendo labores de construcción o mejoramiento del condómino. Asimismo, serán responsables de mantener sus Fincas Filiales en apropiadas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio. Todo trabajo constructivo será supervisado por un ingeniero u arquitecto designado por el administrador.

ARTÍCULO 41. Servicios privados: Los condóminos podrán establecer, a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o a las áreas comunes del Condominio. Queda claro que el servicios de cable, internet y telefonía será uno sólo para todos los condóminos. El mantenimiento interno de las construcciones deberá ser brindado por cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título.

ARTÍCULO 42. Mantenimiento de áreas privativas: Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas correspondientes a las fincas filiales. El condómino que no mantenga en óptimas condiciones de limpieza la finca filial y esto repercuta en una plaga o en detrimento

de la calidad de vida de otro condómino deberá de pagar una multa de veinticinco dólares diarios hasta el día en que regularice su condición.

ARTÍCULO 43. Cooperación para las labores de construcción y en las labores de mantenimiento de áreas comunes: Los condóminos están obligados a permitir y soportar las molestias ocasionadas por trabajos de construcción faltantes de acuerdo con los planos constructivos del Condominio y por trabajos de mantenimiento de las áreas comunes y privadas, así como para su conservación y reparación. En consecuencia el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras, será permitido. El administrador por su parte, tomará las medidas a efecto de que la ejecución de los trabajos de construcción y mantenimiento cause la menor molestia o daño.

ARTÍCULO 44. Tenencia de animales: Es prohibido mantener dentro del Condominio animales de cualquier tipo libres en las áreas comunes. Todos los animales que pisen área común deberán estar sujetos por correa, jaula o por cualquier otro medio a su dueño, quien no deberá soltarlo ni perderlo de vista en ningún momento, en beneficio de la seguridad y tranquilidad de los restantes condóminos. Los estacionamientos no podrán ser utilizados para mantener amarrados o enjaulados animales de ningún tipo. Cada dueño o residente autorizado podrá tener en su Finca Filial únicamente una mascota doméstica aptas para vivir en unidades residenciales con un peso inferior a doce kilogramos, en el entendido de que no serán animales de crianza para fines comerciales o que requieran facilidades ajenas u opuestas a la finalidad misma de residencia de cada Finca Filial, o que atente contra la seguridad y salubridad de las personas. Todos los ruidos y olores provenientes de animales domésticos serán controlados

constante y razonablemente por sus respectivos dueños, y en virtud de ser el Condominio de naturaleza residencial, en el caso particular de los perros, cada dueño deberá adquirir un collar anti ladrido cuando su mascota sea ruidosa, que evite las molestias continuas y estresantes a los condóminos vecinos. La Administración velará porque cada propietario cumpla con esta obligación, así como a obligación de que no debe haber ningún olor a mascota que perturbe a los vecinos; además de exigir la colocación del collar a la mascota cada vez que sea necesario porque ocasione ruidos y molestias constantes a otros condóminos. No están autorizados bajo ningún concepto los reptiles o cualquier otro tipo de animal en peligro de extinción o que por su comportamiento se considere como salvaje o como amenaza para las personas. Quedan expresamente prohibidos los perros de las razas conocidas como Pitt-Bull Terrier, Doberman y Rottweiler, así como cualquier otra raza o animal que por sus características de reacciones propias implique un riesgo para los seres humanos. Es obligación de cada Propietario reportar al Administrador la presencia de animales que como se ha mencionado puedan considerarse salvajes, o peligrosos, y corresponde a la Asamblea decidir sobre la aceptación como mascotas de tal tipo de animal. Cada dueño o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales de sus mascotas cuando estas sean depositadas o se encuentren en las Áreas Comunes. La recolección será inmediata a que la mascota la produzca, pues queda prohibido que las mascotas ensucien las áreas comunes. A quien no acatare estas instrucciones después de la tercera advertencia escrita por parte del Administrador, se le sacarán los animales de las instalaciones y no podrá mantener dichos animales en la edificación. Sin perjuicio de las multas a determinar por la administración del

condominio. A partir de la segunda llamada de atención el condómino tendrá una multa de cincuenta dólares y a la tercera una multa de cien dólares más el costo del traslado y reubicación de los animales que correrá por cuenta del condómino. La Administración lo incluirá en la próxima cuota de condominio y será de pago obligatorio.

ARTÍCULO 47. Tenencia de sustancias peligrosas: Es prohibido mantener dentro del Condominio cualquier tipo de sustancias o productos, químicos o naturales, que produzcan mal olor, sean inflamables o puedan representar peligro alguno para el bienestar y seguridad de las personas o de los edificios y demás estructuras y obras del Condominio. Por lo tanto, se prohíbe la tenencia de materiales explosivos, inflamables o insalubres, que produzcan malos olores, humo o cualquier molestia, o que puedan representar peligro para la salud, con excepción de aquellos previamente autorizados por la administración. Cualquier violación a estas disposiciones autoriza al Administrador primero a imponer las multas monetarias de este Reglamento.

ARTÍCULO 48. Recolección de basura: El Condominio dispondrá de recolectores de basura en el área designada para ello en las áreas comunes y zonas de tránsito peatonal. Es expresamente prohibido almacenar basura en otros lugares que no sean los expresamente designados para ese fin. Cualquier violación a estas disposiciones autoriza al Administrador primero a imponer las multas monetarias de este Reglamento. Si la Administración encuentra y recolecta basura depositada en lugares no autorizados, podrá disponer libremente de ella para el beneficio del Condominio, incluso económico en caso de reciclaje, sin que el condómino interesado pueda plantear ningún reclamo. El Administrador coordinará los servicios

de recolección de desechos sólidos a través de recolectores privados, autorizados para este fin por las entidades del Estado correspondientes. Las fincas filiales establecidas en el Condominio tienen la obligación de utilizar el sistema de recolección de basura provisto en los Edificios Residenciales, por lo que queda prohibido a toda persona natural o jurídica arrojar o acumular desechos sólidos en lugares que no sean expresamente autorizados para tal efecto, utilizar medios inadecuados de transporte o acumulación y proceder a la utilización, tratamiento o disposición final mediante sistemas no aprobados por la administración de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Salud, la Municipalidad o por la empresa recolectora, o el Administrador del Condominio. En el caso de desechos tóxicos, metálicos u de otro tipo no admisible por los rellenos sanitarios a los que el Condominio envía sus desechos, se deberá buscar un proveedor autorizado por el Ministerio de Salud y será bajo responsabilidad, riesgo y costo del condómino correspondiente, que se hará el retiro de dichos desechos; el condómino que arroje basura o no cumpla con lo antes dichos estará sujeto a sanción, primero una amonestación escrita y, segundo, al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO 48. Actos prohibidos: (i) Los condóminos no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos ni su área privativa, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, o que dañe o afecte actual o potencialmente la infraestructura del Condominio y sus áreas comunes; (ii) Obstruir las áreas comunes en general, calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso,

acceso o permanencia a personas o vehículos; (iii) Usar las áreas comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto; (iv) Arrojar líquidos u objetos, de cualquier clase, fuera de la finca filial; (v) Requerir que los empleados del Condominio presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador; (vi) Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles y objetos de cualquier naturaleza en las áreas comunes del Condominio, pues se interpreta que dicho depósito o colocación puede comprometer el ornato, limpieza y decoración del Condominio y significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. (vii) Elevar nuevas construcciones sobre el techo. (viii) Hacer obras que puedan perjudicar o comprometer la solidez o seguridad del “CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIONES Y LOTES SAN NICOLÁS DE BARI”, como excavaciones o sótanos. (ix) Conjunta o individualmente cambiar la forma externa de las fachadas, decorar o pintar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto, colgar adornos o rótulos, salvo acuerdo de la Asamblea de Propietarios. (x) Pintar o decorar los bienes comunes o la parte exterior de las paredes, ventanas y puertas de entrada y salida de las Fincas Filiales, sin autorización previa del Administrador. El color de la pintura externa de todas las fincas filiales deberá ser aprobado previamente por la Administración, y el mismo deberá ser uniforme con el Edificio al que pertenezca la Finca Filial y armonioso con el conjunto del Condominio, conservando una misma imagen. (xi) Los condóminos no podrán realizar labores de lavado ni reparación de vehículos en zonas diferentes a las asignadas por la Administración del Condominio para tales fines y en los horarios autorizados, y están obligados a no ocasionar

daños ni molestias a las fincas filiales vecinas. (xii) Los condóminos no podrán colocar en las ventanas de las fachadas ni de las partes traseras o laterales de sus fincas filiales, cortinas o persianas de diferentes colores. Todas deberán ser de color blanco o blanco-crema, o colores oscuros como gris, negro, etc. para la totalidad del "CONDOMINIO", en aras de conservar la estética externa general del lugar. Asimismo, no podrán tender ropa, textiles, ni colgar macetas u objetos de ninguna especie a la vista externa. (xiii) Queda totalmente prohibido cualquier dispositivo, equipo o electrodoméstico que funcione con gas inflamable tales como cocinas, estufas y calentadores de agua en el interior de los apartamentos. Se autoriza el uso de parrillas BBQ a gas que se pueden utilizar exclusivamente en los jardines. También queda prohibido el uso de parrillas de carbón o leña. El propietario, arrendatario, sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, estará sujeto al pago de una multa de cien dólares por cada infracción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio. (ix) Ningún propietario, arrendatario, sub-arrendatario o titular de derechos reales u obligaciones, no podrá plantar en las zonas verdes comunes o de su propiedad, árboles, palmeras, o cualquiera otra planta ornamental o de cualquier otra especie diferente al diseño original del parque y jardín. No se permite ningún tipo de construcción en zonas verdes o propias que no sea el diseño original del condominio o aquellas aprobadas por la asamblea de condóminos. (x) Mudanzas: El propietario deberá de notificar a la administración de manera escrita el día de la mudanza, la hora, el número de placa del camión que realiza la mudanza, la persona a cargo y la empresa, con al menos tres días de anticipación. El horario para realizar mudanzas será de ocho de la mañana a siete de la noche,

de lunes a sábado. Esta totalmente prohibido utilizar los elevadores para movilizar el amueblamiento de las mudanzas. El camión de la mudanza debe de estacionar en la zona de los dos parqueos enfrente de la entrada de cada edificio por un periodo máximo de tres horas, si esos espacios están ocupados deberá estacionarse en el lugar indicado por el guarda de seguridad del condominio. Si por cualquier razón durante el espacio de mudanza el camión o las personas que realizan la mudanza ocasionan algún tipo de daño debe ser pagado por el propietario del inmueble, el daño causado será reparado por la administración y cobrado en la siguiente cuota al propietario. La administración debe verificar que la mudanza está autorizada por el propietario.

ARTÍCULO 49. Obligaciones: (i) Los condóminos están obligados a buscar una sana convivencia entre ellos. (ii) Los condóminos están obligados a cumplir con todas y cada una de sus obligaciones financieras. (iii) Los propietarios de las Fincas Filiales superpuestas y de las contiguas, costearán, en proporción a sus derechos, los gastos de mantenimiento y reparación de la obra gruesa o de los cielos rasos, en las superpuestas y de las paredes divisorias en las contiguas, respectivamente. Sin embargo, si dichos elementos estructurales hubiesen sufrido daño por culpa o negligencia de uno de los propietarios afectados, sólo éste deberá cubrir los gastos de reparación. (iv) Todo propietario tendrá la obligación de constituir con el Instituto Nacional de Seguros una póliza contra Incendio Comercial y Terremoto o cualquier otro tipo de desastre natural. Será opcional la toma de una póliza que incluya lo aquí indicado para el menaje de la finca filial. En caso de incumplimiento de la obligación de constituir el seguro mencionado, se le notificará sobre la obligación de obtención del mismo, por lo que el no cumplimiento luego de la segunda notificación acarreará

una multa mensual y consecutiva, mes a mes, de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, hasta la debida constitución del seguro por parte del propietario. Asimismo, los propietarios luego del pago de la referida prima deberán remitir copia, fotocopia, u original a la administración por cualquier medio idóneo para que esta tome conocimiento del pago de la póliza según lo establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo diecinueve, inciso B. En el caso que el propietario haya constituido seguro y no pague la prestación pactada con la empresa aseguradora se impondrá una multa de cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual será incluida en la próxima cuota de mantenimiento. (vi) Todo propietario está obligado a permitir la ejecución de trabajos de elementos comunes, techos, pisos, paredes o jardines de la edificación, los que le serán notificados por escrito de parte del Administrador del Condominio, con la finalidad de no causarle inconvenientes al propietario del apartamento. Asimismo la empresa constructora y/o desarrolladora por el período de cinco años luego de finalizada la construcción podrá realizar nuevas construcciones, modificaciones en los Edificios y fachadas que estime conveniente. Durante este periodo, toda modificación de los edificios y sus fachadas que sea propuesta de ser aprobada por escrito por el Desarrollador. (vii) En caso de que un propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, a fin de poner en conocimiento de dicha situación a los demás propietarios del condominio, pero sin que ello impida la libre negociación. El nuevo propietario o arrendatario debe aceptar expresamente en el respectivo contrato y las regulaciones que derivan de la aplicación de este Reglamento. (viii) Los propietarios de las filiales residenciales deberán evitar molestias para los otros,

derivados del uso indebido de aparatos de sonido en general, televisores, teléfonos y aparatos de juego o recreación de índole electrónica o mecánica, así como de ruidos, luces, sonidos o vibraciones. (ix) Quedan prohibidos los módulos habitacionales; ni permanentes, ni de forma transitoria. Para las filiales residenciales, se establece que el promedio máximo de habitantes por cuarto o dormitorio es de dos personas. (x) El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura del Condominio y este Reglamento.

ARTICULO 50: Acatamiento de normas de salud, ambientales y de seguridad de la vida de las personas: Todos los Condóminos, están obligados a contribuir a la promoción y mantenimiento de las condiciones del medio ambiente, natural y de los ambientes artificiales que permitan llenar las necesidades vitales y de salud de la población, así como de las buenas costumbres y hábitos de aseo. Todos los condóminos están obligados al acatamiento de las normas de salud y conservación del medio ambiente que formen parte de la legislación nacional y aquéllas normas internas que sean aprobadas por la Asamblea de Condóminos o que lleguen a figurar en este Reglamento.

ARTICULO 51. De la rotulación y anuncios. Solo la Administración del Condominio podrá colocar publicidad del Condominio para efectos de terceros en las instalaciones externas del Condominio. Ningún rótulo, placa, publicidad o anuncio será expuesto, pintado o colocado por los condóminos, arrendatarios, poseedores o visitantes sobre cualquier parte exterior de las Fincas Filiales Individualizadas, ni detrás de las ventanas. Son prohibidos los vidrios polarizados, la colocación de todo tipo de calcomanías o stickers, y la proyección de publicidad

en las ventanas o paredes. Los anuncios de interés general de la Administración o de alguno de los condóminos para el resto de los condóminos, serán colocados en las pizarras de las áreas comunes que para ese fin disponga la Administración. Todo rótulo o anuncio debe llevar una fecha, y será retirado por la Administración a los treinta días exactos de dicha fecha.

ARTICULO 52. Aplicación general a poseedores de otro título. Cualquier persona que posea cualquier título sobre las fincas filiales, en calidad de arrendatarios, ocupantes o poseedores, u otros, estará sujeto al respeto de los mismos derechos y obligaciones establecidos para los condóminos, quienes deberán velar porque tales personas los cumplan. Las multas serán impuestas a los condóminos por la Administración, y éstos tendrán obligación de pago inmediato con acción de regreso contra sus arrendatarios, ocupantes o poseedores, no obstante, si el condómino no cumpliera con sus obligaciones de buena fe, los arrendatarios, ocupantes o poseedores de las fincas filiales serán también responsables por sus faltas y la Administración podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conforme con este Reglamento.

ARTICULO 53. Seguridad y acceso al Condominio. Todo vehículo perteneciente a condóminos se registrará como de acceso permanente al Condominio, mediante un registro de su placa y un marchamo del Condominio que proveerá la Administración. Todo vehículo y persona que ingrese el Condominio debe ser debidamente identificado ante los oficiales de seguridad de la entrada del Condominio. Toda visita usará un gafete de Visitante en su vehículo y su ingreso será previamente autorizado por el condómino respectivo, el cual se hará responsable del proceder de su visita dentro del Condominio. Los vehículos que

ingresen al Condominio, sean condóminos, arrendatarios, poseedores, ocupantes o visitantes, deberán respetar los límites de velocidad estipulados en las señales viales instaladas en el Condominio y en general, deberán respetar el límite de velocidad para zonas peatonales de quince kilómetros por hora. Los conductores deben utilizar los sitios demarcados para estacionamiento y no se permitirá parquear los automóviles en áreas comunes o lugares no permitidos, o cualquier otro lugar restringido de acuerdo a las disposiciones generales, leyes, reglamentos y señalamientos de tránsito vial. Queda terminantemente prohibido estacionar vehículos pesados en las vías comunes, calles y accesos del Condominio, no siendo aplicables a los vehículos pesados las demarcaciones de parqueo indicadas para vehículos livianos. Serán aplicables en el Condominio, todas las leyes y reglamentos referentes al tránsito y estacionamiento de vehículos. Está prohibido el uso de la bocina y luces largas del vehículo, excepto en caso de emergencia para prevenir un accidente. La violación por parte de los condóminos o sus invitados de este artículo será penalizado con multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio. Todo vehículo de transporte de mercancías, vehículos de carga liviana con caseta, camión, contenedor, motocicletas con cajón o cualquier otro vehículo acondicionado especialmente para el transporte de bienes deberá ser revisado sin excepción a la salida del Condominio. El acceso y manejo de las instalaciones y equipos electromecánicos, de seguridad y mantenimiento está restringido al personal autorizado del condominio.

CAPITULO VII –REGULACIONES ESPECIALES SOBRE AREAS COMUNES

ESPECÍFICAS:

ARTÍCULO 54.- Cuando un propietario o arrendatario requiera hacer uso de algunas de las instalaciones comunes susceptibles para un acto determinado que le interese, en especial, deberá solicitar con la debida antelación, la autorización del caso al Administrador, el cual decidirá y procurará un uso equitativo entre todos los propietarios de las mencionadas instalaciones, siempre que estas actividades no sean lesivas a los intereses de los demás propietarios, quedarán prohibidas las manifestaciones de carácter político, religioso, o deportivo que no concurren con los intereses de la colectividad de propietarios.

ARTÍCULO 55.- Uso del gimnasio: La Administración elaborará un Reglamento de utilización del Gimnasio que será aprobado por la Asamblea de Condóminos, así como sus modificaciones. En general se observarán las siguientes reglas: a) Harán uso del gimnasio por sí solo los mayores de doce años. Los menores de doce años deberán hacerse acompañar en todo momento de un adulto responsable. b) Toda persona que utilice el gimnasio estará obligada a utilizar la vestimenta y los zapatos apropiados para la práctica de las actividades en esa zona, guardando el decoro y el respeto a las buenas costumbres. c) Es obligatorio el uso de una toalla para evitar el contacto del sudor individual con los equipos del gimnasio. d) Es prohibido el ingreso de comidas y bebidas no aptas para la hidratación durante el ejercicio, así como es prohibido el fumado. e) El horario será de cinco de la mañana a diez de la noche.

ARTÍCULO 56.- Uso de las piscinas: La Administración elaborará un Reglamento de utilización de las Piscinas que será aprobado por la Asamblea de Condóminos, así como sus modificaciones. El uso de las piscinas es recreacional. En general se observarán las siguientes reglas: a) Toda persona que utilice las piscinas lo hará

bajo su cuenta y riesgo. En caso de menores de edad, éstos deberán ser acompañados y vigilados constantemente por un adulto responsable de los mismos.

b) La vestimenta de las piscinas debe ser usada para practicar la actividad de nado y el disfrute y su uso debe responder al decoro y las buenas costumbres en general.

c) Se prohíbe la utilización de las piscinas cuando se estén llevando a cabo las actividades de limpieza y mantenimiento. d) Se prohíben las escenas amorosas y

de exhibicionismo en las piscinas y en sus áreas aledañas. e) Se prohíbe el ingreso a las piscinas con objetos de vidrio, punzocortantes, contundentes, o con alimentos

y bebidas. f) Se prohíbe colgar ropa o paños en los elementos aledaños a las piscinas. g) La realización de los juegos por equipos, con utilización de redes, bolas

y otros implementos, no deben impedir el uso de las piscinas a otros condóminos, a menos que se trate de un evento previamente aprobado por la Administración. h)

Todas las actividades deportivas acuáticas en beneficio de la generalidad de los condóminos, se autorizarán previamente con la Administración. El horario será de cinco de la mañana a once de la noche.

ARTÍCULO 57.- Uso de los juegos infantiles: La Administración elaborará un Reglamento de utilización de los Juegos Infantiles que será aprobado por la Asamblea de Condóminos, así como sus modificaciones. En general se observarán las siguientes reglas: a) Son de uso exclusivo para menores de edad, y cada menor de edad debe estar permanentemente acompañado y monitoreado por una persona mayor de edad; b) Para el buen funcionamiento y mantenimiento, deben acatarse las especificaciones del fabricante para la utilización, en especial las relativas al peso y a la edad; c) Los animales no pueden ingresar a las áreas de los juegos

infantiles; d) Todo deterioro por uso indebido será pagado por el condómino responsable.

CAPÍTULO VIII. MULTAS Y SANCIONES:

ARTÍCULO 58: Régimen de Multas. El incumplimiento de las obligaciones de los condóminos establecidas de manera general y específica a lo largo de este Reglamento, salvo aquellos casos en que ya se definió una multa o cuando se fije una multa mayor por parte de la Asamblea de Condóminos, se fija una multa de veinticinco dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada día de incumplimiento, por el hecho del incumplimiento mismo, por las faltas que cometan los condóminos o sus dependientes contra cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones, y la obligación del condómino de subsanar su incumplimiento en un plazo perentorio de no más quince días naturales o menos, según lo determine la Administración, contados a partir de la fecha de la notificación escrita por parte del Administrador del hecho, de la imposición de la multa y del plazo de subsanación. Pasado el plazo de subsanación, si el incumplimiento persiste, el condómino estará obligado al pago del doble de la multa, por cada mes en que dicho incumplimiento persista, y al plazo de subsanación de treinta días naturales. En caso de negativa por segunda vez del pago de las multas y subsanación del incumplimiento por parte del Condómino, a petición del Administrador la autoridad judicial competente ordenará el pago de las multas y la subsanación de los incumplimientos del condómino. El cobro de las multas se agregará a los recibos de pago de las cuotas de mantenimiento y su no pago genera intereses y además el cobro en vía judicial. Se establece el procedimiento sumario del Código Procesal Civil para gestionar la reclamación de

la multa al condómino en caso de que éste no la pague de buena fe, y para gestionar la subsanación del incumplimiento, pero en este caso de intervención de una autoridad judicial, correrán los intereses moratorios legales sobre el monto de la multa y hasta la fecha en que el proceso finalice con el pago correspondiente, además de que las costas procesales y personales serán a cargo del condómino infractor. Las sumas por concepto de multas que se recauden por la Administración del Condominio se destinarán en primera instancia al Fondo de Reserva en el porcentaje correspondiente si éste no se hubiera completado, y en segunda instancia a los gastos de mejoras del Condominio aprobadas, todo esto sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan en contra del condómino y a favor del Condominio, si con su incumplimiento causare además daños y perjuicios al Condominio. Cuando el propietario cometa faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad del condominio, regido por éste Reglamento, el Administrador podrá conforme al artículo veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomar las medidas del caso, que inclusive podrá llegar a la exclusión del goce directo de la finca filial por parte del propietario, obligándolo al desalojo y poniendo la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. El Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos. Si quien

cometiere las infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste para que trate de superar los problemas y de no lograrse la solución, se procederá conforme a lo dispuesto en éste artículo. El Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las indicaciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo veintitrés y lo que dispone este Reglamento.

CAPÍTULO IX - ATENCIÓN DE SITUACIONES DE RIESGO Y EMERGENCIAS:

ARTÍCULO 59: Atención de situaciones de riesgo y emergencias. Costa Rica es un país sísmico, sometido a riesgos derivados de la naturaleza, tales como sus volcanes y ríos. El cantón de Santa Ana está expuesto no sólo al riesgo por sismicidad, sino también a riesgos por inundaciones o amenazas naturales. Por esta razón el Condominio tendrá un plan de emergencia que será entregado a cada propietario por la Administración. Cuando el Administrador lo considere adecuado se hará un simulacro de emergencia y prueba de los equipos de incendio, alarmas, planes de evacuación, etc. El condominio colaborará con las instituciones u organismos estatales en la atención de emergencias. El plan de atención de emergencias y de evacuación debe ser analizado y actualizado en la asamblea

anual de Condóminos, de modo que esté actualizado para la debida atención de las condiciones de riesgo inherentes a la zona.

CAPÍTULO X. MISCELÁNEOS:

ARTÍCULO 60: Interpretación del Reglamento. La Asamblea de Condóminos será la única responsable de la interpretación de este Reglamento, y tal interpretación será vinculante para los condóminos, arrendatarios, personal administrativo y visitantes del Condominio. La interpretación de la Asamblea de Condóminos tendrá como referencia la opinión del o los asesores legales del Condominio y la de cualquier otro profesional que la Asamblea de Condóminos solicite, y deberá ser aprobada por al menos el cincuenta y uno por ciento de los condóminos. La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de este Reglamento, no acarreará la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo.

ARTÍCULO 61: Finalidad e interpretación de las disposiciones reglamentarias. Las disposiciones de este reglamento tienen como finalidad esencial conservar y proteger el régimen de la propiedad condominial. Se debe garantizar los derechos, armonía y tranquilidad de los propietarios, poseedores y visitantes. Toda interpretación se hará bajo esa premisa, en procura del bienestar de los condóminos y cualquier ocupante.

ARTÍCULO 62: Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. El Régimen de Propiedad en Condominio podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de todos los propietarios de fincas filiales del Condominio, siempre y cuando dicha extinción no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia. La extinción del

régimen surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso, los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección de Propiedad general. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

ARTÍCULO 63: Arbitraje. De conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social número siete mil setecientos veintisiete, aprobada el cuatro de diciembre del año mil novecientos noventa y siete y publicada el catorce de enero del año mil novecientos noventa y ocho en el Diario Oficial La Gaceta, y particularmente con relación al artículo veintidós de dicha ley, sin que implique limitación para las partes, el presente Reglamento será interpretado y ejecutado de conformidad con y regulados por las leyes de Costa Rica. Todo conflicto, controversia, diferencia o disputa entre los condóminos y cualquiera de los siguientes: la Administración, Asamblea de Condóminos y cualquier otro órgano del condominio que se constituya en el futuro, que surja en relación con la ejecución o interpretación de este Reglamento y sus enmiendas, incluyendo en particular pero no limitadas a: su formación, validez, obligatoriedad, interpretación y aplicación, ejecución, o incumplimiento, será sometida a arbitraje de derecho para su resolución definitiva en la Ciudad de San José, Costa Rica, mediante el nombramiento de tres árbitros seleccionados de conformidad con las normas de arbitraje comercial y por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Todas las normas establecidas por el Centro aplicarán al arbitraje y al procedimiento de arbitraje, y para los propósitos del artículo diecinueve de la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social número siete mil setecientos veintisiete, es convenido, de conformidad con dicha ley, que el arbitraje deberá ser

considerado un arbitraje de derecho. El laudo arbitral deberá ser razonado, se emitirá por escrito y será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo los recursos de revisión o nulidad que pudieren aplicar de conformidad con las normas del Centro. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los árbitros decidirán cuál parte deberá pagar las costas procesales y personales, así como otros gastos derivados del arbitraje, además de las indemnizaciones que procedieren. El procedimiento de arbitraje será conducido en idioma español. El cobro las cuotas de mantenimiento así como la imposición de multas y cobro de las mismas por parte del Administrador, no quedan sujetos al proceso arbitral ya que se efectuarán por las vías judiciales correspondientes habilitadas por la ley, y la interposición de un arbitraje no detendrá los procesos judiciales interpuestos a este respecto, pudiendo dictarse sentencia firme y proceder a su ejecución.