



REGLAMENTO
DE ADMINISTRACIÓN Y CO-PROPIEDAD DEL
CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN, PUERTO RICO

REGLAMENTO

ÍNDICE

Capítulo I:	INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO:	1
Artículo 1 -	Incorporación:	1
Artículo 2 -	Registro:	1
Capítulo II:	APLICABILIDAD:	1
Artículo 3 -	Aplicabilidad:	1
Capítulo III:	CONSEJO DE TITULARES:	2
Artículo 4 -	Órgano Supremo:	2
Artículo 5 -	Constitución:	2
Artículo 6 -	Registro de Titulares:	2
Artículo 7 -	Deberes y Facultades del Consejo de Titulares:	3
Artículo 8 -	Reuniones del Consejo de Titulares:	4
Artículo 9 -	Convocatorias:	4
Artículo 10 -	Votos:	5
Artículo 11 -	Quórum:	5
Artículo 12 -	Libro de Actas:	5
Artículo 13 -	Forma de las Reuniones:	5
Capítulo IV:	JUNTA DE DIRECTORES:	6
Artículo 14 -	Composición de la Junta de Directores:	6
Artículo 15 -	Deberes y Facultades de la Junta:	7
Artículo 16 -	Quórum:	9
Artículo 17 -	Reuniones:	9
Artículo 18 -	Votaciones:	9
Artículo 19 -	Compensación:	9
Capítulo V:	CARGOS EJECUTIVOS:	9
Artículo 20 -	Presidente:	10
Artículo 21 -	Tesorero:	11
Artículo 22 -	Secretario:	11
Artículo 23 -	Vocales:	12
Artículo 24 -	Ausencia de Junta de Directores:	12
Capítulo VI:	ADMINISTRADOR(a):	12
Artículo 25 -	Administrador(a):	12
Artículo 26 -	Deberes y Facultades del Administrador(a):	13
Capítulo VII:	LOS TITULARES:	15
Artículo 27 -	Definición de un Titular:	15
Capítulo VIII:	APARTAMENTOS:	17
Artículo 28 -	Uso de los Apartamentos:	17
Capítulo IX:	DE LOS AQUILERES:	18
Capítulo X:	ELEMENTOS COMUNES:	19



R E G L A M E N T O

Artículo 29 - Elementos Comunes:.....	19
Artículo 30 - Queda Terminantemente Prohibido, que incluye y no se limita a:	19
Artículo 31 - Gazebo y Área Pasiva:	22
Artículo 32 - Piscina:	23
Capítulo XI: APORTACIONES A LOS GASTOS COMUNES DE ADMINISTRACIÓN MANTENIMIENTO Y DERRAMAS:.....	24
Artículo 33 - Aportaciones:.....	24
Artículo 34 - Cuota de Mantenimiento y Derramas:.....	25
Artículo 35 - Costo del Combustible:	26
Capítulo XII: MULTAS ADMINISTRATIVAS:	26
Artículo 36 - Entrada y Salida del Condominio:.....	27
Artículo 37 - Estacionamientos:.....	27
Artículo 38 - Labores Domésticas:	29
Artículo 39 - Basura y/o Escombros:	29
Artículo 40 - Fachada:.....	29
Artículo 41 - Mascotas:.....	30
Artículo 42 - Ruidos y Horarios:.....	31
Artículo 43 - Gastos de Manejo y Franqueo:.....	31
Artículo 44 - Mudanzas:	31
Artículo 45 - Reconexión de Servicios:	31
Artículo 46 - Piscina:	31
Artículo 47 - Áreas Pasivas y Áreas Comunes:	32
Artículo 48 - Plan de Emergencia:.....	32
Artículo 49 - Vender o Rentar:	32
Artículo 50 - Cheques Devueltos:.....	33
Capítulo XIII: COSTOS DE REPRODUCCIÓN Y ENVÍOS:.....	33
Artículo 51 - Costos de Reproducción:.....	33
Artículo 52 - Costos de Envíos:	33
Capítulo XIV: ENMIENDAS AL REGLAMENTO:	33
Artículo 53 - Enmiendas:	33



REGLAMENTO

CAPÍTULO I: INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO:

Artículo 1 - INCORPORACIÓN:

Este Reglamento queda incorporado y forma parte de la Escritura Matriz, escritura número Cuatro (4) otorgada el 18 de febrero de 2009 ante el notario Gilberto Gutiérrez Teissonniere, mediante la cual se somete al complejo residencial Condominio Villas de Hato Tejas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 2 - REGISTRO:

El Condominio Villas de Hato Tejas (en adelante el "Condominio") se registrará por las disposiciones de las leyes vigentes, la Ley de Condominios, por la escritura matriz y por el presente Reglamento. Este Reglamento se conocerá como el "Reglamento de Administración y CO-Propiedad del Condominio Villas de Hato Tejas" (en adelante denominado el "Reglamento").

CAPÍTULO II: APLICABILIDAD:

Artículo 3 - APLICABILIDAD:

Las disposiciones del Reglamento son aplicables a todo el terreno, edificaciones y dependencias del Condominio y a todos los titulares de los apartamentos, presentes y futuros, así como a los adquirientes, arrendatarios, huéspedes, herederos, cesionario, visitas, invitados, empleados y a cualquier motivo o título. La presencia en el Condominio de cualquier persona lleva implícito la obligación de acatar y cumplir con los preceptos de la Ley de Condominios (Ley 104 del 25 de junio 1958, enmendada por la Ley 103 del 5 de abril de 2003), el Reglamento sobre Condominios aprobado por el Departamento de Asuntos al Consumidor, del Reglamento y la escritura matriz.

- a. Todo titular que venda o arriende su apartamento estará obligado a entregar copia de este Reglamento al nuevo dueño o arrendatario.
- b. De la misma forma, todos los directores, administradores, contratistas independientes y sus empleados contratados por el Consejo de Titulares vendrán obligados a regirse a través de las directrices dadas por los titulares a tenor con el Reglamento y las disposiciones legales aquí mencionadas.
- c. El no poseer el Reglamento no constituye una excusa o impedimento para su cumplimiento.

Todo titular o arrendatario que interese una copia del Reglamento y/o de la Ley de Condominios podrá solicitar copia en la oficina de Administración del Condominio o mediante carta dirigida a la Junta de Directores, previo el pago de los derechos a exigirse por concepto de reproducción, véase el Capítulo XII de este Reglamento.



REGLAMENTO

CAPÍTULO III: CONSEJO DE TITULARES:

Artículo 4 - ÓRGANO SUPREMO:

El Consejo de Titulares es el órgano supremo del sistema del Condominio en el cual reside la plena y omnímoda soberanía de la administración de la co-propiedad y del Régimen de Propiedad Horizontal al cual está sometido. Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quórum y demás formalidades legales, y a este Reglamento y cónsono con las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes, herederos, cesionarios, huéspedes, visitantes¹, empleados, arrendatarios y demás personas que estén presentes en el Condominio o se relacionen con el mismo. El Consejo de Titulares es el único cuerpo con autoridad deliberativa y normativa encargado de tomar las decisiones de trascendencia para los condómines y el Condominio.

Artículo 5 - CONSTITUCIÓN:

El Consejo de Titulares está compuesto y es constituido por todos los titulares de los apartamentos individuales que integran el Condominio. La persona o personas a cuyo(s) nombre(s) aparece registrado un apartamento en el Registro de la Propiedad será(n) considerada(s) como dueña(s) del mismo, y por ende, como titular, a todos los efectos legales correspondientes.

Artículo 6 - REGISTRO DE TITULARES:

Los traspasos de propiedad de los apartamentos se anotarán en un libro denominado Registro de Titulares, conjuntamente con la presentación de una copia simple de la escritura pública por la cual el apartamento se transfiera, debiendo entregarse dicha copia simple de la escritura para los archivos del Condominio dentro de treinta (30) días establecido por la Ley de Condominios.

El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario, y en el mismo se harán constar:

- el nombre completo de los titulares,
- el número de su apartamento,
- dirección física y postal,
- dos (2) números de teléfono,
- correo electrónico,
- firma del titular, y
- el porcentaje que le corresponde de acuerdo con la escritura matriz.

El Secretario llevará el Registro de Titulares a cada reunión del Consejo de Titulares y podrá ser inspeccionado por cualquier titular. El Registro de Titulares constituirá prueba "*prima facie*" de quienes son los titulares con derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.

¹ Visita o visitante se define como toda persona que, con la debida autorización de un titular o residente, acceda a las inmediaciones del Condominio y deberá estar físicamente presente en el apartamento de destino o en alguna de las facilidades del condominio.



REGLAMENTO

Artículo 7 - DEBERES Y FACULTADES DEL CONSEJO DE TITULARES:

Sin el menoscabo de los otorgados por la Ley, los poderes, deberes, facultades y Responsabilidades del Consejo de Titulares (en adelante el "Consejo") serán:

- a. Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría en Asamblea convocada según lo establece la Ley, las personas que habrán de ocupar los cinco (5) cargos de Directores, y entre ellos, los que habrán de ocupar los cargos de Presidente, Tesorero, Secretario y dos (2) vocales. Los Directores se designan por el término de un año, o hasta que presenten su renuncia. De esto ocurrir la vacante se cubrirá según estipula el propio Reglamento.
1. El Consejo de Titulares podrá destituir a cualquier miembro de la Junta o disolver la misma y convocar a nuevas elecciones para elegir a una nueva Junta de Directores de conformidad a lo preceptuado en la Ley de Condominios en su Artículo 38.
- b. Autorizar y delegar a la Junta de Directores a suscribir, renovar o cancelar los contratos del personal que le brindan servicios al Condominio.
- c. Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y egresos y las cargas y gastos comunes.
- d. Modificar el Reglamento por acuerdo de las dos terceras (2/3) partes de los titulares.
- e. Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para el Condominio y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.
- f. Conocer de las quejas y reclamaciones de los titulares contra los Directores o el Administrador(a) y tomar las acciones correctivas necesarias por acuerdo mayoritario mediante reunión ordinaria o extraordinaria convocada a esos efectos.
- g. Elegir a un nuevo Administrador(a) mediante acuerdo aprobado por la mayoría en reunión extraordinaria una vez la Junta de Directores haya destituido un Administrador(a).
- h. Aprobar por la mayoría de los votos las obras que sean necesarias para el uso eficaz de los elementos comunes. El Consejo de Titulares no aprobará obras que menoscaben o alteren la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico.
- i. Aprobar la ejecución de obras urgentes, ordinarias o extraordinarias de mejoras, reparación, conservación y estética. Obtener fondos para su realización a través de derramas. Esto incluye el modificar y mantener en vigor la cuota de mantenimiento para los objetivos aquí establecidos.
1. Las obras de mejoras mencionadas se podrán aprobar si son para aumentar el valor de la propiedad y si cuenta con la aprobación expresa dos terceras (2/3) partes del Consejo. Estas obras deberán cumplir con los requisitos que dispone la Ley de Condominios.



REGLAMENTO

- j. Ordenar que en el presupuesto anual se incluya una partida mínima equivalente al cinco (5%) por ciento del presupuesto operacional del condominio para que sea dirigido al fondo de reserva. Este dinero deberá ser separado de la cuenta operacional de Condominio.
- k. Derecho de auscultar y/o solicitar por escrito información sobre todas las reclamaciones extra judiciales, administrativas y judiciales incoadas o por incoar por los titulares, arrendatarios o terceros en contra del Condominio, la Junta de Directores y/o el Administrador(a).
- l. Demandar y ser demandado.

Artículo 8 - REUNIONES DEL CONSEJO DE TITULARES:

El Consejo de Titulares se reunirá en sesión ordinaria, por lo menos, una vez al año, durante la tercera (3ra) semana del mes de marzo, para aprobar los presupuestos, gastos y cuentas; elegir los Directores y cargos ejecutivos y elegir el Comité de Conciliación y otros asuntos que se fijen en la convocatoria.

Esta reunión ordinaria se celebrará cada año o en la fecha y hora que determine la Junta de Directores. También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando lo estime conveniente la Junta de Directores o lo soliciten, por escrito, una quinta (1/5) parte de los titulares que tengan derecho al voto.

Artículo 9 - CONVOCATORIAS:

Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Titulares serán firmadas por el Presidente o cuando sea el caso por el veinte por ciento (20%) de los Titulares e indicarán los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebrará la sesión.

Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento de cada titular. Aquel(los) titular(es) que no resida(n) en su apartamento se citará por escrito por correo certificado o electrónico dirigido a la dirección que a esos fines haya designado dicho(s) titular(es) en el Registro de Titulares. Las citaciones se harán por lo menos con diez (10) días de anticipación y no más de treinta (30) días a la fecha de la reunión. Si el Condominio tiene tablón de edictos, se fijará una copia de la citación en el mismo.

El Consejo de Titulares podrá reunirse válidamente, aun sin convocatoria, siempre que concurran la totalidad de los titulares. No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado fin, si todos los titulares, con derecho a votar, renunciaren a que se celebre dicha reunión y consintiesen por escrito en que se tome el acuerdo pertinente. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta última que se presente al Secretario un poder (Proxy) firmado (cuya firma se pueda corroborar en el Registro de Titulares) por el Titular, según los requisitos que exige la Ley de Condominios en su Artículo 38, para cada sesión y no será de fecha anterior a tres meses. Una misma persona no podrá representar a más de un titular.



REGLAMENTO

Artículo 10 - VOTOS:

Cada Titular tendrá derecho a votar el porcentaje correspondiente al apartamento o apartamentos de que sea propietario. Las decisiones del Consejo de Titulares se tomarán por el voto mayoritario del total de porcentajes. Cuando un apartamento pertenezca en comunidad a dos o más personas o su dominio esté dividido entre el nudo propietario y el usufructuario, todos los interesados designarán a un solo representante ante el Consejo, que hablará y votará en nombre de todos.

Aquellos titulares que adeuden dos (2) o más plazos de las mensualidades del mantenimiento, quedarán temporalmente privados del ejercicio del voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Los acuerdos del Consejo requerirán para su aprobación el voto afirmativo de la mayoría de los Titulares presentes que constituyen el quórum reglamentario.

Artículo 11 - QUÓRUM:

Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas para obras de mejoras, obras urgentes y para enmiendas al Reglamento, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera (1/3) parte de los titulares que asistan personalmente o por representación. El Titular que adeude dos (2) cuotas consecutivas o más de mantenimiento quedará privado del derecho a votar, incluso para cualquier asunto que requiera unanimidad y no se le contará para efectos de quórum. Cuando en una reunión no pudiera obtenerse dicho quórum por falta de asistencia del suficiente número de titulares, en la misma convocatoria se citará a los titulares para una segunda asamblea con veinticuatro (24) horas de diferencia, con los mismos requisitos que la primera y en esa reunión constituirán quórum los titulares que estén presentes en la misma.

Artículo 12 - LIBRO DE ACTAS:

Las sesiones del Consejo de Titulares se consignarán en un Libro de Actas, que expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, número de Titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada la reunión, copia de la convocatoria, asuntos tratados, resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier Titular, si desea que se deje constancia de las mismas. Las actas serán preparadas por el Secretario y firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 13 - FORMA DE LAS REUNIONES:

Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviese presente, por el Secretario, en defecto de éste por el Tesorero y si ninguno estuviese presente, por un Presidente provisional designado por la mayoría de los Titulares presentes. Si el Secretario no compareciese, la mayoría de los Titulares designará un Secretario Provisional.



REGLAMENTO

En las reuniones se tratarán los temas expuestos en la convocatoria, incluyendo otros asuntos fuera de los informados en la convocatoria a la misma.

CAPÍTULO IV: JUNTA DE DIRECTORES:

Artículo 14 - COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE DIRECTORES:

La Junta de Directores (en adelante la "Junta") está compuesta de cinco (5) directores y constituye el organismo ejecutivo del Condominio. Su función básica es la de dirigir y supervisar la gestión administrativa del edificio de acuerdo a las directrices contenidas en la Ley de Condominios, la escritura matriz y el Reglamento.



- a. Todas las decisiones de la Junta de Directores podrán ser revocadas o refrendadas o aprobadas por el Consejo de Titulares.
- b. La Junta de Directores está compuesta por los siguientes miembros: Presidente, Tesorero, Secretario, y dos (2) Vocales, todos electos por el Consejo de Titulares.
- c. No podrá ser miembro de la Junta aquel titular que adeude tres (3) o más plazos de la cuota de mantenimiento, se encuentre demandado por violación a la Ley de Condominios o al Reglamento y/o tenga pendiente el responder por tal hecho en una acción administrativa o judicial antes las autoridades correspondientes.
- d. Para ser miembro de la Junta de Directores tiene que ser titular en propiedad. La Ley de Condominios en su Artículo 38b establece que el apoderado de un titular que acredite mandato expreso a éste, suscrito ante notario podrá ser electo para el puesto de Vocal.
- e. Todos los miembros de la Junta de Directores deben conocer la Ley de Condominios, escritura matriz y el Reglamento.
- f. Si ocurre una vacante en la Junta de Directores, ésta puede ser cubierta por la propia Junta mediante votación entre sus miembros. El miembro sustituto ocupará dicho cargo por el tiempo restante del miembro sustituido.
- g. Si un miembro de la Junta de Directores se ausenta a tres (3) reuniones de forma consecutiva sin presentar excusas razonables, esto se considerará una renuncia voluntaria y el puesto quedará vacante.
- h. Cualquier miembro de la Junta de Directores podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, lo cual debe hacer por escrito.
- i. La venta del apartamento de un miembro de la Junta de Directores se considerará una renuncia inmediata de su cargo cuando ocurra tal transferencia y se procederá a su sustitución, según establece el inciso f de este artículo.
- j. La Junta de Directores funcionará como un cuerpo colegiado y sus decisiones, relacionadas a la buena administración del condominio, se tomarán por mayoría de los votos. Sus decisiones se tomarán a base de un análisis exhaustivo y concienzudo y no de forma arbitraria y caprichosa. De existir duda en cuanto a la decisión que se vaya a tomar, la Junta optará por consultar al asesor legal del Consejo o la alternativa la someterá al Consejo de Titulares. Toda decisión que

REGLAMENTO

afecte la sana administración del Condominio deberá notificársele con premura al Consejo de Titulares.

Artículo 15 - DEBERES Y FACULTADES DE LA JUNTA:

Los Directores tendrán los siguientes deberes y facultades:

- a. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamientos del Condominio en general y en especial todo lo relativo a los elementos de uso común y los servicios generales, haciendo a estos efectos las advertencias y apercibimientos oportunos a los titulares.
- b. Preparar con la debida antelación el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos y someterlo al Consejo de Titulares.
- c. Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y disponer que se anoten detalladamente en un libro, por orden de fecha, las partidas de ingresos y gastos que afecten al Condominio y a su administración. Estas deberán estar disponibles para ser evaluadas por todos los titulares en día y horas hábiles el libro expresado, así como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
- d. Cobrar a los titulares las cantidades que deben pagar por gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques, dichas funciones pueden ser delegadas al Agente Administrador.
- e. Abrir las cuentas bancarias separadas a nombre del Condominio necesarias para las operaciones y reservas, en las cuales se depositarán todos los ingresos del Condominio, realizándose los depósitos con la mayor brevedad posible, girar cheques contra dicha cuenta para realizar los pagos que sean necesarios, cuidando que los cheques no se expidan al portador o "cash" y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente. Las cuentas bancarias a nombre del Consejo de Titulares contendrá al menos la firma del Presidente(a), Tesorero(a) y/o Secretario(a). El Administrador(a) no podrá firmar en dichas cuentas.
- f. Someter para la aprobación del Consejo de Titulares el estado de cuentas correspondiente a cada año. El estado deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partida del Administrador(a), las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto del fondo de reserva. Se entregará una copia del estado de ingresos y egresos a todos los titulares con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual del Consejo de Titulares.
- g. Atender a la conservación del Condominio y disponer las reparaciones que sean necesarias, adoptando las medidas pertinentes.
- h. Mantendrá un libro con el nombre de todos los titulares del Condominio. El mismo debe incluir dirección residencial y postal, incluyendo otra dirección residencial o postal alterna, que informe el



REGLAMENTO

titular, teléfono residencial, del trabajo y celular, correo electrónico y la firma del titular. Además, incluirá cualquier otra información pertinente sobre el titular tales como alquiler de la propiedad, nombre del inquilino y nuevo adquiriente de este vender la propiedad entre otros. Además, incluirá la información de los vehículos que utilizarán los 2 estacionamientos asignados a su apartamento, según se requiere más adelante. Esto se conocerá como el Libro de Titulares requerido por el Artículo 38 de la Ley de Condominios.

- i. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales vigentes, el Reglamento, y los acuerdos del Consejo de Titulares. La Junta de Directores podrá solicitar acciones judiciales con el propósito de lograr el efectivo cumplimiento de las facultades concedidas a ella por la Ley de Condominios y el Reglamento. Esto incluye el reclamo de pagos de cuotas de mantenimiento, derramas, seguro comunal, multas administrativas y cualquier otra violación a la Ley y el Reglamento.
 - 1. Si la Junta de Directores en el cumplimiento de sus deberes y facultades decide solicitar acción judicial deberá notificar al Consejo de Titulares en un período de tiempo no mayor de treinta (30) días.
 - 2. El titular que causare una violación al Reglamento o a la Ley de Condominios, que a su vez ocasionare una acción judicial por parte de la Junta de Directores en un foro judicial o cuasi-judicial, será responsable del pago de costas, gastos y honorarios de abogados hasta un máximo de cinco mil dólares (\$5,000.⁰⁰).
- j. Aumentar, disminuir o mantener la cuota de mantenimiento para gastos comunes sujeto a revocación, aprobación o modificación del Consejo de Titulares.
- k. Todas las demás facultades que le sean asignadas por el Consejo de Titulares.
- l. Recomendar el Administrador(a) a ser designado, quien podrá o no ser titular, y podrá ser persona natural o jurídica, y el personal que fuere necesario, fijando sus remuneraciones. La Junta de Directores puede delegar en el Administrador(a) cualquiera de las facultades anteriormente relacionadas, todo lo relacionado con el nombramiento y separación del personal y las facultades adicionales que estime pertinentes.
 - 1. La Junta podrá relevar de sus funciones al Administrador(a) por justa causa. Véase justa causa en el Capítulo VII Artículo 26 de este Reglamento. Una vez destituido o relevado, la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares a una asamblea en un término no mayor de treinta (30) días para que tome la acción pertinente.
- m. Establecer un Reglamento que rija el uso y disfrute de las áreas verdes y del área de circulación del estacionamiento, sujeto a las limitaciones del presente Reglamento.



REGLAMENTO

- n. Facilitar a los titulares, aseguradores, tenedores y garantizadores de créditos hipotecarios, toda la información que deseen relacionada con el Condominio.
- o. El nombre de cada miembro de la Junta de Directores y del Administrador(a), con sus respectivos teléfonos, deberá ser informado a las siguientes Oficinas Regionales: Policía de Puerto Rico, Oficina Municipal y/o Estatal para el Manejo de Emergencias, Estación de Bomberos y cualquier otra agencia gubernamental que la Ley requiera en un futuro.

Artículo 16 - QUÓRUM:

La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, constituye quórum tres (3) o más. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiese quórum, la mayoría de los presentes podrá aplazar la reunión, sin más notificación, de tiempo en tiempo hasta que se obtenga quórum.

Artículo 17 - REUNIONES:

Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores se celebrarán en unión al Administrador(a) en las fechas que determine la Junta, una vez al mes. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias o urgentes notificándola con dos (2) días de anticipación a cada miembro de la misma, personalmente, por correo regular o por correo electrónico, mediante llamada telefónica y/o mensaje de texto. El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición escrita de cualesquiera dos (2) miembros de la Junta.

Se podrá celebrar una reunión de la Junta sin notificación, inmediatamente después de terminada la sesión anual ordinaria del Consejo de Titulares. No será necesario citar para las reuniones ordinarias de la Junta celebradas en fechas fijadas por la Junta. Se podrá celebrar reuniones en cualquier momento, sin notificación, si todos los miembros de la Junta están presentes, o si antes o después de la reunión, los ausentes renuncian por escrito a la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratarse en la reunión.

Artículo 18 - VOTACIONES:

Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los Directores presentes.

Artículo 19 - COMPENSACIÓN:

Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta podrá autorizar el reembolso a los miembros de la misma por gastos realmente incurridos a nombre del Condominio o por adelantos hechos al Condominio.

CAPÍTULO V: CARGOS EJECUTIVOS:

Todos los miembros de la Junta de Directores deben ser titulares que residan en el Condominio:



REGLAMENTO

Artículo 20 - PRESIDENTE:

Será el principal funcionario ejecutivo del Condominio y tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Presidir las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores, y velará por que se efectúen conforme a la Ley y al Reglamento, tomando las medidas parlamentarias necesarias para el mejor encauzamiento y desarrollo de los debates.
- b. Firmar todos los contratos y documentos a nombre del Condominio que sean autorizados por el Consejo de Titulares o aprobados en reunión por los miembros de la Junta de Directores y que dichos contratos se presenten físicamente a todos los miembros de la Junta en reunión donde se discutan los mismos. En los contratos que firme el Presidente deberá asegurarse que existan las siguientes cláusulas:
 1. Fecha de terminación de contrato por cualquier causa con previa notificación de treinta (30) días.
 2. Retención del siete (7) por ciento luego de los primeros mil quinientos dólares (\$1,500.⁰⁰) dólares.
- c. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
- d. Computará y verificará las votaciones que se efectúen.
- e. Velar que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y el Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.
- f. Someter un informe verbal anual de las operaciones del Condominio al Consejo de Titulares en la reunión ordinaria anual y de tiempo en tiempo informar a la Junta de Directores de todos los asuntos de interés al Condominio.
- g. Firmar conjuntamente con el Secretario las convocatorias y las actas de las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores. Firmar conjuntamente con el Tesorero, u otro miembro de la Junta de Directores, todos los cheques.
- h. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores y el Condominio.
- i. Representar en juicio y fuera de él al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Condominio en los asuntos que le afecten, sujeto a las limitaciones impuestas en la Ley de Condominios y sus enmiendas, la escritura matriz, el Reglamento y la jurisprudencia interpretativa emitida por el Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Mantendrá informado al Consejo de Titulares sobre los casos o pleitos judiciales o extrajudiciales en las que el Consejo forme parte.
- j. Será miembro de todo comité que fuera creado por voluntad del Consejo o Junta de Directores, salvo aquel que pudiera constituirse para investigar su conducta o ejecutoria como miembro de la Junta.



REGLAMENTO

- k. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

Artículo 21 - TESORERO:

El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos del Condominio.
- b. Velar que el Administrador lleve las cuentas completas, exactas y al día de la contabilidad, libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.
- c. Velar que todos los cheques, dinero y valores del Condominio se depositen a nombre de éste en un banco designado por la Junta de Directores y firmar los cheques conjuntamente con el Presidente.
- d. Supervisar el desembolso de los fondos del Condominio conservando los comprobantes correspondientes.
- e. Rendir cuentas al Presidente, Junta de Directores y Consejo de Titulares de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera del Condominio.
- f. Velar que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y el Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.
 1. Asistirá al Contador Público autorizado en la auditoria que se haya y en la preparación de los reportes que tengan que emitirse al Departamento de Hacienda, si alguno.
 2. Cumplirá con las leyes fiscales, estatales y/o federales si éstas son de aplicación al Consejo de Titulares.
- g. Será el custodio del libro que se menciona en el Art. 15(c).
- h. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

Artículo 22 - SECRETARIO:

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores y ayudar al Presidente en la celebración de las mismas.
- b. Redactar las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores y notificar las citaciones. Comunicar a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas en la forma que el Reglamento dispone para la notificación de las citaciones de las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el mismo.
- c. Redactar las actas de dichas reuniones en los libros correspondientes.
- d. Firmar conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.



REGLAMENTO



- e. Realizará el paso de listas y asistirá al Presidente en la verificación de las votaciones.
- f. Expedir con vista de los libros de actas todas las certificaciones que fuesen necesarias, con el visto bueno del Presidente y la aprobación de la Junta.
- g. Custodiar y mantener a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo y de la Junta.
- h. Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores.
- i. Velar que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y el Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.

Artículo 23 - VOCALES:

Los dos (2) vocales tendrán los siguientes deberes y facultades:

- a. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores.
- b. Auxiliar a los todos miembros de la Junta de Directores en el ejercicio de sus funciones y realizar las labores que le encomienden en Consejo de Titulares y la Junta de Directores.
- c. En reunión de Junta de Directores se asignará a ejercer funciones del Secretario por el volumen de trabajo que requiere dicho puesto.
- d. Velar que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y el Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.

Artículo 24 - AUSENCIA DE JUNTA DE DIRECTORES:

Si, en algún momento dado, renunciasen todos los directivos mencionados en el Capítulo V, Artículo 20 al 23, o no surgiese persona elegida en una convocatoria para la elección de los directores, cualquier titular podrá acudir al DACO a solicitar un síndico para que se realice las funciones de la Junta. Dicho titular deberá cumplir con las estipulaciones que establece la Sección 25 el Reglamento de Condominio del DACO.

Los honorarios del síndico estarán sujetos a las disposiciones del Reglamento del Departamento de Asuntos del Consumidor, sec. 25, VIII, pág. 41.

CAPÍTULO VI: ADMINISTRADOR(A):

Artículo 25 - ADMINISTRADOR(A):

El Administrador(a) será nombrado por el Consejo de Titulares previa evaluación, entrevista de los posibles candidatos y recomendación hecha por la Junta de Directores. Este será elegido por la mayoría de los votos. Además, podrá ser removido por el Consejo de Titulares debidamente convocado a una asamblea a tales efectos. El Administrador(a) no podrá pertenecer a la

REGLAMENTO

comunidad de titulares. El Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores serán los organismos encargados de delegar las facultades y deberes de dicho Administrador(a), mientras la Ley de Condominios y el Reglamento, así lo permitan. El nombramiento de dicho Administrador(a) podrá recaer en un individuo, que no sea titular, o en una corporación que reúna las condiciones apropiadas. Se podrá relevar de las funciones a un(a) Administrador(a) por justa causa solamente. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposos de sus funciones; la deshonestidad o la violación de las normas de la buena conducta establecidas en el Reglamento o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente.

Si surge una situación como ésta, la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo, para informar de dicha acción a fin de que éste actúe según estime conveniente y de acuerdo con este Artículo en su totalidad.



- a. Será una persona cualificada y con experiencia en la administración de edificios y poseer certificado como administrador de condominios.
- b. Recomendará a la Junta de Directores aquel personal diestro que sea necesario para darle mantenimiento al Condominio. No permitirá la contratación de menores de edad.
- c. Mostrará amplio conocimiento de la Ley de Condominios y el Reglamento.
- d. No discriminará por razón de origen, condición social, nacionalidad, religión, política, color, sexo y cualquier otra que se haya establecido mediante legislación a estos efectos.
- e. Ejercerá todos los poderes y cumplirá con todos los deberes del Consejo de Titulares y/o los deberes señalados por la Junta de Directores excepto aquellos específicamente reservados a los Titulares, la Junta de Directores, por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por el Reglamento.

Artículo 26 - DEBERES Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR(A):

El Administrador(a) deberá y estará facultado a:

- a. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Condominio, y en especial, todo lo relativo a las cosas o elementos de uso común y los servicios generales.
 1. En caso de que el Administrador esté a cargo de la contabilidad y finanzas del condominio éste deberá mantener la buena administración de los fondos del Consejo e informará al Tesorero de todas sus gestiones.
 2. En los casos de reparaciones de los elementos comunes, solicitará al menos tres (3) cotizaciones cuando la cantidad ascienda a quinientos dólares (\$500.⁰⁰) o más, las cuales serán guardadas en un registro de contratistas y las someterá a la Junta para que ésta escoja la más razonable y efectiva.

REGLAMENTO



3. Asistirá a las reuniones de la Junta de Directores, a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que lleve a cabo el Consejo de Titulares.
- b. Por la delegación de la Junta de Directores, el Administrador podrá:
 1. Dirigir los asuntos financieros relativos a las recaudaciones y pagos y las operaciones en los libros de contabilidad que sean necesarios con anotación de todas las partidas de ingresos y gastos. Estos libros, así como las cuentas, facturas y comprobantes respectivos los mantendrá a disposición de los titulares en horas y días laborables.
 2. Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes o de mantenimiento y realizar los demás cobros de todas las cantidades que se adeuden al Condominio y pagar todas las deudas del mismo, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.
 3. Preparar y someter al Consejo de Titulares el presupuesto anual de ingresos y gastos, teniendo en cuenta la contribución proporcional de los titulares.
 4. Mantener las cuentas bancarias de operaciones y reservas a nombre del Condominio en la cual se depositarán los ingresos con la mayor brevedad. Firmar los estados de cuenta y comprobantes de saldo.
- c. Formular, cuando no lo hubieran hecho los interesados, las denuncias y reclamaciones por las violaciones de normas de convivencia de infracciones al Reglamento.
- d. Responder por la conservación y funcionamiento de las diversas dependencias del Condominio, fundamentalmente las de uso común, así como de su vigilancia.
- e. Llamar la atención por escrito en forma adecuada a cualquier titular, arrendatario u ocupante que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y las normas de convivencia establecidas en el Reglamento con copia a la Junta de Directores.
- f. Preparar, mantener y radicar todos los récords o informes requeridos por las Leyes y el Reglamento.
- g. Cumplir y hacer cumplir las Leyes, el Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores, incluyendo el Reglamento de establezca la Junta de Directores para el uso y disfrute de las áreas comunes.
- h. Atender a la conservación del Condominio y disponer las reparaciones ordinarias que sean necesarias, adoptando las medidas pertinentes.
 1. Informará a la Junta de Directores de todos los arreglos pendientes de realizar durante cada año fiscal y consultará con la Junta dichos arreglos a la mayor brevedad.
- i. Velar por que el Libro de Titulares se lleve al día y de forma correcta.

REGLAMENTO

- j. Todas los demás facultades que le sean asignadas por la Junta de Directores.

CAPÍTULO VII: LOS TITULARES:

Artículo 27 - DEFINICIÓN DE UN TITULAR:

Se considerará titular el propietario de un apartamento que acredite fehacientemente tener su propiedad, con todos los derechos y obligaciones inherentes al mencionado dominio.

A ese efecto todo propietario tiene la obligación de comunicar al Administrador, con expresión de su nombre, apellidos, datos generales y dirección física y postal, la fecha de demás particularidades de la adquisición de la propiedad de un apartamento, presentándolos dentro de treinta (30) días de su adquisición, los documentos que fehacientes que acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el Libro de Titulares, dejando constancia en el título respectivo. Además, registrará los vehículos de su propiedad que estarán utilizando los 2 estacionamientos asignados a su apartamento, identificándolos con la marca, modelo, año, color, número de tablilla y el nombre del propietario.

Mientras no se cumplan las anteriores formalidades, será tenido por titular a los efectos de las citaciones y votación en las sesiones del Consejo de Titulares, quien figure en el Registro de Titulares, y por dirección la que aparezca registrada en la Administración.

- a) El titular de cada apartamento será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio comprendido dentro de su apartamento, según consta en la escritura matriz y en los planos registrados, pudiendo ejercer dentro de su ámbito todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la Ley, la escritura matriz y el Reglamento.
- b) El titular en el disfrute y aprovechamiento de su apartamento tendrá que dedicarlo obligatoriamente al destino que se le asignó en la escritura matriz, o sea a fines estrictamente residenciales. Ningún titular, arrendatario u ocupante de un apartamento podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales o industriales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, el Reglamento y las buenas costumbres.
- c) Todo titular es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás titulares y vecinos y a los elementos comunes, por sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se hallan en el apartamento por cualquier título o motivo.
- d) En caso de que el titular de un apartamento esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su apartamento, el Administrador, titular, inquilino, cualquier miembro de la Junta de Directores y/o la persona que cualquier miembro de la Junta designe y entrar a fin de tomar las



REGLAMENTO

medidas oportunas y necesarias en torno con la situación que haya surgido podrá llamar a las agencias pertinentes.

- e) Cada titular tiene la obligación de ejercer con la premura que el caso requiera, en su apartamento, todas aquellas reclamaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros apartamentos o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.
- f) En el caso de que el titular no realice con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente del apartamento, si dentro de los treinta (30) días de la comunicación escrita ha hecho caso omiso a la comunicación y no ha resuelto la situación; en caso de emergencias, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar a dicho apartamento y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia con el fin de proteger los intereses de los titulares y evitar que se causen o agraven los daños a los otros apartamentos. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado, por el Administrador y/o el Tesorero, al titular y el pago del mismo será efectuado por el titular al Administrador y/o el Tesorero dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la notificación. Si el titular no pagara el costo de dicha reparación en el término de diez (10) días, la misma pasará a ser parte integral de la cuota de mantenimiento.
- g) Cada titular pagará íntegramente los gastos que generen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias interiores que requiera su apartamento.
- h) El Administrador y/o la Junta de Directores comunicará por escrito al Titular y éste está obligado a permitir la entrada a su apartamento de las personas encargadas de planificar, inspeccionar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los elementos comunes como a los apartamentos vecinos. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los titulares.
- i) En caso de venta o cesión del apartamento, el titular está obligado a:
 - 1. Con el propósito de que se hagan las anotaciones en el Libro de Titulares, ponerlo por escrito en conocimiento de la Administración, con expresión de la siguiente información del adquirente:
 - i. Nombre y apellidos,
 - ii. Datos generales,
 - iii. Dirección física y postal.
 - 2. Exigir al adquirente en la escritura de transferencia del apartamento la expresión de que conoce y está conforme en cumplir con las leyes que regulan la propiedad horizontal, la escritura matriz del Condominio, el Reglamento y las demás bases del Condominio.



REGLAMENTO

3. Tanto el titular que venda o ceda, como el comprador y cesionario serán responsables, solidaria y mancomunadamente, del pago de los gastos comunes o de mantenimiento que se adeuden al tiempo de dicha venta o cesión.
- j) Es obligación de los titulares asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias del Consejo de Titulares y contestar los referéndums que se hagan, teniendo el derecho de exponer y defender sus puntos de vista o ideas cuando se sometan a votación los asuntos.

CAPÍTULO VIII: APARTAMENTOS:

Artículo 28 - USO DE LOS APARTAMENTOS:

La falta de cumplimiento de un titular de un apartamento con los términos de la escritura matriz, el Reglamento o la Ley, dará derecho a los demás titulares, al Consejo de Titulares y/o a la Junta de Directores a solicitar cualquier compensación en ley, o a la imposición de multas administrativas de cien dólares \$100.⁰⁰ establecidas en este Reglamento, y si el Consejo se viera obligado a demandar a un titular por dicho incumplimiento tendrá derecho al reembolso de gastos, costas y honorarios de abogado, los cuales el titular se obliga a pagar.

- a) La Junta de Directores queda autorizada a demandar por la vía judicial al titular(es) cuando éste(os) o cualesquiera de los ocupantes de su apartamento, visitantes, contratitas o cualesquier persona que venga a proveerles servicios violen las normas de convivencia que se establecen en el Reglamento o en la Ley. El debido proceso será:
1. Tener evidencia escrita y firmada por los titulares notificando la conducta inadecuada del titular.
 2. Haber referido el caso al Comité de Conciliación.
 3. Solicitar del Tribunal Superior de Puerto Rico o al DACO la expulsión del titular.
- b) El uso y disfrute de cada apartamento por el titular, inquilino, visitante, contratista y/o proveedor de servicios estará sometido a las siguientes reglas:
1. Se dedicará exclusivamente a fines residenciales, prohibiéndose los fines comerciales, industriales o profesionales, o cualquier tipo de negocio o actividad con o sin fines de lucro.
 2. Se conservará la vivienda en perfectas condiciones de higiene y aseo, velando por su seguridad y la del edificio en general.
 3. Se limitará la densidad o número de personas en cada apartamento o vivienda, a lo dispuesto por la Administración de Reglamentos y Permisos del Estado Libre Asociado o cualesquier otra agencia o instrumentalidad del gobierno, con jurisdicción de esta materia, o con cualquier reglamento para ser implementado en torno a la densidad de la unidad de vivienda. Ello aplicará igualmente a los



REGLAMENTO

apartamentos cuyo alquiler se autorice dentro de las normas de este Reglamento.

4. No se producirán ruidos o molestias innecesarias, ni ejecutarán actos o actividad de cualquier clase que perturben o alteren la paz y tranquilidad de los demás titulares y ocupantes de los apartamentos.
5. No se utilizarán aparatos de sonido o instrumentos de música en un todo que perturbe o moleste a los titulares y demás personas que se hallen en el Condominio.
6. No se utilizará el apartamento para actos o fines contrarios a la Ley, la moral y el orden público, la disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, el Reglamento y las buenas costumbres.
7. Las mudanzas se realizarán en el horario establecido de lunes a sábado de 9:00 a.m. a 9:00 p.m. y los domingos de 9:00 a.m. a 5:00 p.m., sin perturbar la paz o tranquilidad de los titulares y ocupantes de los demás apartamentos.
8. Toda obra de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras del apartamento se realizarán en el horario establecido de lunes a sábado de 9:00 a.m. a 7:00 p.m. y domingo de 11:00 a.m. a 5:00 p.m., sin perturbar la paz o tranquilidad de los titulares y ocupantes de los demás apartamentos.
9. No se podrá cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar o pintar las paredes exteriores, puertas exteriores y/o ventanas exteriores del apartamento. En todo caso es necesario el consentimiento unánime del Consejo de Titulares debidamente convocado a una Asamblea, para tales efectos.
10. El titular no podrá cerrar el balcón, el "canopy", la terraza y/o el patio para hacerlo formar parte de su unidad.

CAPÍTULO IX: DE LOS AQUILERES:

El titular que desee arrendar su apartamento se ajustará estrictamente a las siguientes normas:

- i. Tendrá que ponerlo en conocimiento de la Junta de Directores por conducto del Administrador con quince (15) días de anticipación a la fecha que entre en vigor el arrendamiento, indicando el nombre y las circunstancias personales del arrendatario, y entregando copia del contrato de arrendamiento. El no cumplir con este procedimiento conllevará multa administrativa de cien dólares (\$100.⁰⁰), la cual será parte proporcional de la cuota de mantenimiento.
- ii. Se hará constar expresamente en el contrato de arrendamiento que el arrendatario conoce y se obliga a acatar y cumplir las



REGLAMENTO

leyes que regulan la Ley de Condominio, la escritura matriz y el Reglamento.

- iii. No se permitirá el arrendamiento de los apartamentos por periodos menores de tres (3) meses.
- iv. El titular será responsable y responderá al Consejo y/o la Junta de Directores por la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del Reglamento y la Ley por parte del arrendatario.
- v. El titular será el responsable absoluto de las aportaciones para los gastos comunes, seguro comunal, cuotas de mantenimiento y/o derramas.

CAPÍTULO X: ELEMENTOS COMUNES:

Artículo 29 - ELEMENTOS COMUNES:

Se considerarán bienes o elementos comunes generales de todos los titulares, a todos los efectos legales, los establecidos en la Ley 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, y en la escritura matriz del Condominio.

Los titulares, inquilinos, ocupantes y/o visitantes podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo con su destino y naturaleza, pero con toda moderación y prudencia, conservándolos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás titulares, inquilinos, ocupantes y/o visitantes.

El Consejo de Titulares, o en su defecto la Junta de Directores, podrá adoptar e implementar, reglas y normas que regulen los accesos de los Titulares, invitados, arrendatarios y/o cesionarios, a las áreas recreativas del Régimen, orientado a los siguientes fines:

- a) Para proteger la conservación y el mantenimiento de dichas áreas.
- b) Se limita a 8 personas el número de personas por apartamento que puedan coincidir en un mismo momento dentro de las áreas o zonas recreativas.
- c) Evitar el ruido o molestias a los demás residentes y para la estricta observación de las normas de decoro y comportamiento propio a tono con la moral y las buenas costumbres.

Artículo 30 - QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO, QUE INCLUYE Y NO SE LIMITA A:

- a) Colocar insignias, letreros, anuncios de venta o alquiler de apartamento, placas, carteles, banderas, paneles o mamparas de madera, cristal o metal, antenas de radio, antenas de televisión o teléfono, o cualesquier otro objeto en las paredes exteriores del Condominio, pasillos, escaleras, azoteas, vestíbulos, y en las ventanas, balcones y/o barandas de los apartamentos sin la previa autorización por escrito del Consejo de Titulares. La Junta de Directores escogerá un diseño sencillo de reja para exteriores y un modelo de cortina para



ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
593 VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN PR 00959-4313

REGLAMENTO

los balcones, y todos los titulares que deseen instalarán el modelo escogido para propósitos de estética. No obstante, queda expresamente estipulado:

1. Que las rejas de las ventanas de la unidad tendrán que ser de color blanco y del tipo interior; y que la reja para la puerta de entrada al apartamento tendrán que ser de color blanca y no puede perturbar o afectar el paso. La reja para la puerta del balcón tendrá que ser de color blanca y del tipo interior, para no afectar la fachada del edificio y la misma deberá estar cerrada en todo momento; y

REGLAMENTO

los balcones, y todos los titulares que deseen instalarán el modelo escogido para propósitos de estética. No obstante, queda expresamente estipulado:

1. Que las rejas de las ventanas de la unidad tendrán que ser de color blanco y del tipo interior; y que la reja para la puerta de entrada al apartamento tendrán que ser de color blanca y no puede perturbar o afectar el paso. La reja para la puerta del balcón tendrá que ser de color blanca y del tipo interior, para no afectar la fachada del edificio y la misma deberá estar cerrada en todo momento; y
 2. Los titulares sólo podrán instalar un toldo sobre su balcón. No podrán instalar toldos sobre sus ventanas, ni en cualquier otro lugar. Sólo se podrá instalar el tipo y color de toldo que se haya aprobado por el Consejo de Titulares. Además, deberán dar el mantenimiento que dichos toldos requieran. La falta de mantenimiento a los toldos conllevará una multa administrativa de \$100.⁰⁰, la cual pasará a formar parte proporcional de la cuota de mantenimiento.
- b) Instalar unidades de acondicionadores de aire en paredes que no sean aquellas que queda inmediatamente al lado del receptáculo designado o el área designada para los acondicionadores de aire. Expresamente se prohíbe instalar cualquier unidad de acondicionadores de aire o consola en una pared o ventana que dé hacia las escaleras, el balcón o áreas verdes del Condominio.
 - c) Colgar, tender, secar o sacudir objetos, artículos o todo tipo de ropa en las ventanas, verjas, balcones o barandas en cualquiera de las fachadas del Condominio.
 - d) Realizar labores domésticas fuera del apartamento tales como el lavado, secado y uso de aspiradoras en los vehículos de motor. Hacer mecánica a ningún tipo de vehículo de motor. Estas acciones conllevarán multas administrativas según establecido en el Capítulo XI del Reglamento.
 - e) Usar hornillas o fogones que no sean de electricidad dentro de los apartamentos, y de ninguna clase de hornillas o fogones en los balcones o áreas comunes, a menos que se obtenga el permiso por escrito para tal uso de la Junta de Directores por conducto del Administrador.
 - f) Colocar macetas, latas, canastas o tiestos con plantas o flores en sitios del apartamento que al regarse y/o caerse puedan causar molestias o daños a los titulares o residentes de los pisos inferiores y producir desperfectos en la pintura de las paredes del Condominio. Ningún titular podrá poner en su balcón plantas que sobrepasen la altura del techo de su unidad. En ningún momento y bajo ninguna circunstancia se podrá hacer uso de mangueras y/o tirar agua hacia los pisos inferiores, salvo que medie acuerdo y/o autorización de los titulares y/o residentes de los pisos inferiores que se puedan afectar.
 - g) Entorpecer los elementos comunes como escaleras, las áreas verdes, áreas comunes y de estacionamiento y demás vías de circulación y



REGLAMENTO

acceso con cualesquier tipo de objeto o artículo que dificulte el libre tránsito y/o afecten la estética del Condominio. En general, no se podrá almacenar o depositar nada en las áreas comunes, las áreas verdes, en las escaleras, pasillos, covachas y/o del estacionamiento.

- h) Llevar a cabo cualquier actividad o mantener cualquier cosa que resulte, en un alza en la póliza de seguros del Condominio, o en la cancelación de dicha póliza, tales como: dejar niños de quince (15) años de edad o menores sin la supervisión de un adulto en las áreas recreativas, gazebo y/o áreas pasivas sin la supervisión de un adulto.
- i) Tener o criar animales, incluyendo animales exóticos, excepto aquellos animales domésticos siempre y cuando no ocasionen molestias a los demás titulares conforme a las reglas que adopte la Junta de Directores. Todo animal debe permanecer dentro del apartamento. Los animales domésticos de limitarán a 2 animales por apartamento. En el caso de los titulares y/o residentes que tengan animales domésticos, éstos serán responsables de recoger y limpiar inmediatamente el excremento de las necesidades biológicas que hagan dichos animales en las áreas comunes del Condominio. En el caso de un titular y/o residente que tenga un animal doméstico y otros titular(es) y/o residente(s) presente(n) queja(s) por escrito ante la Junta de Directores y/o el Administrador sobre el comportamiento de dicho animal, la Junta de Directores podrá requerirle al titular y/o residente que saque permanentemente el animal doméstico del Condominio. Los animales libres y/o realengos por el Condominio serán removidos. Aquel titular y/o residente que alimente a un animal realengo se considerará dueño de dicho animal, según lo establecen las agencias de protección y recogido de animales. Todo titular y/o residente que desee pasear su mascota tendrá que tener la misma amarrada de forma tal que tenga control total de dicha mascota. Bajo ninguna circunstancia debe haber mascotas sueltas por el Condominio. Todo titular y/o residente será responsable solidariamente de cualesquier daño que ocasione su mascota al Condominio y/o titulares y/o residentes.
- j) Estacionarse en las áreas que no estén designadas específicamente como áreas de estacionamiento, y nunca estacionarse en el área de estacionamiento asignado a otro titular. Todos los automóviles tendrán que estacionarse en sus respectivos espacios, según establecido en el croquis anejo como **Exhibit 1** a este Reglamento. La Junta de Directores y/o el Administrador y/o el guardia de seguridad de turno quedan facultados para dar multas administrativas hasta un máximo de cien dólares (\$100.⁰⁰) diarios, tal como lo permite la Ley de Condominio y se establece en el Capítulo XI de este Reglamento.
- k) Construir cualquier tipo de estructura en los estacionamientos.
- l) Hacer modificaciones al apartamento que afecten en forma alguna la seguridad, solidez, estética y aspecto físico actual del edificio, sus balcones, paredes exteriores, elementos comunes, anejos a los apartamentos y/o partes exteriores de la unidad familiar adyacente a esos elementos comunes, y el goce y disfrute de las unidades familiares. Las ventanas exteriores, puertas, acondicionadores de aire, paredes exteriores en los balcones y barandas se consideran parte de la



ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
593 VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN PR 00959-4313

REGLAMENTO

fachada del Condominio y como tal, no se permitirán alteraciones o cambios de las mismas a menos que sean uniformes en todo el Condominio y se obtenga previamente el consentimiento unánime del Consejo de Titulares. Para toda obra que afecte los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares conforme a la Ley.

- m) Construir o instalar sobre la azotea, "*canopy*", balcones y/o fachadas rótulos o cualquier estructura o cubierta permanente o temporera, tendedores de ropa, astas de banderas y/u objetos o artículos de cualquier naturaleza independientemente de su propósito o diseño, sin el previo consentimiento unánime, dado por escrito, del Consejo de Titulares.
- n) Hacer cualquier tipo de construcción y/o excavación en cualesquier parte de las áreas verdes y áreas comunes y/o anejos del Condominio.
- o) Ningún titular, residente y/o inquilino puede tomar posesión exclusiva de un área verde, colocar verjas más allá del límite del patio anejo a su apartamento u otros, ya que las áreas verdes son elementos comunes.
- p) Colocar portones en la verja que den al estacionamiento y/o áreas verdes o comunes.
- q) Colocar cualquier artículo que no sean las antenas de servicios de televisión satelital encima del área del *canopy* de los apartamentos del ático.

Artículo 31 - GAZEBO Y ÁREA PASIVA:

Los titulares, inquilinos, ocupantes o residentes de los apartamentos y/o los visitantes de éstos se regirán por las siguientes reglas para el use y disfrute del gazebo y área pasiva:

- a) Todo titular o inquilino interesado en reservar el gazebo deberá solicitar el mismo a la Junta de Directores por conducto del Administrador del Condominio con al menos quince (15) días de anticipación.
- b) Para que un inquilino pueda solicitar la reservación del gazebo deberá haberse cumplido con todo lo dispuesto en el Art. 28 (b) 8(i-v).
- c) La Junta de Directores y/o el Administrador concederá los permisos tomando en consideración el orden en que se sometan las solicitudes de reservación.
- d) El uso de las áreas reservadas, entiéndase área de cocina y gazebo solamente, será exclusiva para el titular o inquilino que lo haya reservado y sus invitados; y los demás titulares se abstendrán de hacer uso de dichas áreas mientras se estén utilizando mediante reservación.
- e) El titular o inquilino que reserve el gazebo para alguna actividad, será



REGLAMENTO

Junta de Directores y/o el Administrador, de domingo a jueves antes de las 8:00 p.m. y de viernes a sábado antes de las 10:00 p.m., totalmente limpio y recogido, y en el mismo estado en que se le entregó. Además, el titular o inquilino será responsable de reparar o arreglar cualquier parte de la propiedad del Condominio que sufra daños por razón del mal uso o por negligencia en el uso de dicha propiedad durante la actividad o como resultado de la misma.

- f) Se cobrará la suma mínima de ciento setenta y cinco dólares (\$175.⁰⁰) por el uso del gazebo, en dos cheques o giros postales, uno de setenta y cinco dólares (\$75.⁰⁰) por el uso de las facilidades del gazebo y otro de cien dólares (\$100.⁰⁰) como fianza. Dichos cheques o giros deberán entregarse al momento de hacer la reservación y se le devolverá el cheque o giro de cien dólares (\$100.⁰⁰) una vez el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores y/o cualquier miembro asignado por ésta, certifique que las facilidades están en buen estado, limpias y/o en el mismo estado en que se le entregaron.
- g) No se permite ningún envase de cristal en el gazebo o áreas pasivas.
- h) Si la actividad se cancela, se deberá de notificar a la Junta por conducto del Administrador con cinco (5) días de anticipación para tener derecho al reembolso íntegro del dinero que adelantó para ello. Si la actividad se cancela y se notifica al Administrador con 4 días o menos de anticipación sólo tendrá derecho al reembolso de la fianza.
- i) Si los titulares, inquilinos u ocupantes de los apartamento y/o sus visitantes no cumplen con los incisos a, d y e de éste artículo y con todos los requisitos establecidos en la solicitud para el uso del gazebo, recibirá una multa administrativa de cien dólares (\$100.⁰⁰), cuya multa se hará parte proporcional de la cuota mensual de mantenimiento.

Artículo 32 - PISCINA:

Con el propósito de garantizar el disfrute del área de la piscina los titulares, inquilinos, ocupantes y/o visitantes de los apartamentos se regirán por las siguientes reglas para el uso y disfrute de la piscina:

- a) El **horario** de la piscina será de **domingo a jueves de 9:00 a.m. a 8:00 p.m.** Los **viernes y sábados** el horario de la piscina será de **9:00 a.m. a 10:00 p.m.** El día de la Noche de San Juan (23 de junio) el horario será de 9:00 a.m. a 12:30 a.m. del siguiente día.
- b) Niños y jóvenes hasta los quince (15) años tendrán que estar acompañados por un adulto en todo momento. Se limita a un (1) acompañante a todo joven-residente de 16 a 21 años de edad, que no esté acompañado por un titular. La Junta de Directores, el Consejo de Titulares y el Administrador no son responsables por la seguridad de las personas que utilicen la piscina.
- c) No se permite fumar, comida, bebidas, BBQ, tablas de "surfing", "moribuguis", botes o carros a control remoto, bicicletas, patinetas,



REGLAMENTO

patines, Kayaks y/o cualesquier otro artículo que pueda perturbar la tranquilidad de los titulares, inquilinos, ocupantes y/o visitantes que estén utilizando las facilidades de la piscina.

- d) No se permite ningún envase de cristal en el área de la piscina.
- e) Se prohíbe el uso de equipo de sonido y/o radios con música en niveles altos, gritería y palabras obscenas que perturben el disfrute de los titulares, inquilinos y/o visitantes que estén disfrutando de las áreas recreativas o que estén en los apartamentos.
- f) No se permite tender toallas y/o ropa en la verja de la piscina, reja protectora del filtro y/o máquinas de la piscina.
- g) No se permite zambullirse, brincando de ningún modo de la orilla de la piscina.
- h) No se permiten animales en el área de la piscina.
- i) El portón de la piscina permanecerá cerrado en todo momento y se adjudicará la responsabilidad de que así sea al titular cuyos familiares y/o visitantes estén haciendo uso del área.
- j) Los infantes y/o niños pequeños deberán utilizar algún tipo de salvavidas o flotante, y en todo momento tienen que estar acompañados de un adulto. Es compulsorio que los infantes utilicen pañales desechables diseñados para utilizarse en piscina.
- k) Todo usuario del área de la piscina deberá observar una conducta apropiada para un ambiente estrictamente pasivo y familiar, que no incomode y/o moleste a los demás titulares, inquilinos, ocupantes y/o visitantes que estén haciendo uso de las áreas comunes y/o recreativas del Condominio o que estén en los apartamentos cercanos al área.
- l) Todo usuario del área de la piscina viene obligado a identificarse ante la solicitud del Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores, ofreciendo su nombre completo, número de apartamento donde reside y/o visita y el nombre del titular del referido apartamento.
- m) La violación a cualquiera de las cláusulas de este artículo conllevará una multa de \$100.⁰⁰, la cual será parte proporcional de la cuota de mantenimiento.

CAPÍTULO XI: APORTACIONES A LOS GASTOS COMUNES DE ADMINISTRACIÓN MANTENIMIENTO Y DERRAMAS:

Artículo 33 - APORTACIONES:

Los titulares están obligados a contribuir a los gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes generales del Condominio, y en su caso, de los elementos comunes limitados y/o anejos, así como a cuantos más fueran legítimamente acordados.



REGLAMENTO



- a) Si un titular adeuda tres (3) meses o más plazos consecutivos de la cuota de mantenimiento, derrama y/o seguros, dicho titular pierde su derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto cancele la deuda en su totalidad.
- b) Todo nuevo titular de una unidad de apartamento será responsable de pagar la cuota de mantenimiento adeudada. Será responsabilidad del nuevo adquiriente solicitar a la Junta de Directores o al Administrador una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento antes de adquirir la propiedad.
- c) Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia a l uso y disfrute de los elementos comunes, ni por su abandono, ni por su arrendamiento, ni por tener una reclamación administrativa y/o judicial contra el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores.

Artículo 34 - CUOTA DE MANTENIMIENTO Y DERRAMAS:

Los titulares pagarán su aportación por mensualidades que serán exigibles por adelantado los días primero de cada mes.

A partir del décimo sexto (16) día de cada mes, la cantidad adeudada devengará una penalidad de cinco dólares (\$5.⁰⁰).

La falta de pago de dos o más plazos consecutivos, conllevará una penalidad adicional (a los cinco dólares (\$5.⁰⁰)) equivalente al diez por ciento (10%) mensual del total adeudado.

- a) Mediando notificación previa, ya sea por el Administrador y/o por la Junta de Directores, a los titulares que adeuden dos (2) o más plazos consecutivos de las mensualidades de las cuotas de mantenimiento se le suspenderán los servicios de agua y/o electricidad y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de las instalaciones que constituyen elementos comunes. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague la parte proporcional del seguro comunal, multas administrativas y/o derramas vencidas, según establecido en el Artículo 39 de la Ley de Condominios.
- b) Al Titular que se le suspendan los servicios, de agua y/o electricidad, que sin la autorización de la Junta de Directores y/o del Administrador, por sí o a través de un tercero, reconecte dichos servicios o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o criminales que procedan según establece la Ley de Condominios en su Artículo 39. Además, los gastos de reconexión, los gastos postales de notificación y cualquier otro gasto en que incurra el Consejo para el cobro de las deudas por mantenimiento, derrama u otra, serán incluidos y pagaderos con el saldo de la deuda.
- c) El Titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado, con acuse de recibo, y de no realizar el pago dentro de quince (15) días

REGLAMENTO

de depositado en el correo el requerimiento, se le podrá exigir el pago por la vía judicial, el Titular pagará además, y así se fijará en la sentencia que se dicte una cantidad adicional equivalente al treinta por ciento (30%) o una cantidad máxima de cinco mil dólares (\$5,000.⁰⁰) de las cantidades adeudadas para el pago de gastos, costas y honorarios de abogado en que incurra la Junta de Directores, según se establece la Ley de Condominios en su Artículo 39.

- d) Si el apartamento estuviese arrendado y el Titular adeudare tres o más plazos de la mensualidad de mantenimiento se podrá solicitar del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente el importe de la renta a favor de la Asociación de Condominio Villas de Hato Tejas para aplicar dicha suma al pago de la deuda, según se establece la Ley de Condominios en su Artículo 39.

Artículo 35 - COSTO DEL COMBUSTIBLE:

Se establecerá una partida por costo de combustible en el Presupuesto Anual.

CAPÍTULO XII: MULTAS ADMINISTRATIVAS:

La Junta de Directores, el Administrador y/o el Guardia de Seguridad, están facultados para imponer multas generales y/o administrativas a los Titulares, inquilinos y/o visitantes de los Titulares y/o inquilinos que violen la Ley de Condominios, la Escritura Matriz y/o el Reglamento. Cuando la multa se le otorgue al inquilino y/o visitante la multa será para el Titular que tiene arrendado el apartamento, ya que éste es responsable de la conducta de su inquilino, según lo establece la Ley de Condominios.

- a) Toda multa administrativa será parte proporcional de la cuota de mantenimiento.
- b) Antes de otorgar la multa se dará un aviso que será por medio de boletín informativo dirigido a todos los Titulares o por carta dirigida al Titular y/o al inquilino (con copia al Titular) que está en violación al Reglamento.
- c) Una vez otorgada la multa, el Titular tendrá treinta (30) días calendarios para realizar el pago. Pasado el término de treinta (30) días, y de no haberse recibido el pago de dicha multa, la misma pasará a ser parte proporcional de la cuota de mantenimiento del mes en el cual se otorgó dicha multa y se procederá según se establece el Artículo 34 del Reglamento.
- d) El Titular tendrá quince (15) días para objetar o apelar la multa ante el Comité de Conciliación. La objeción o apelación debe someterse por escrito, dirigida a la Junta o al Administrador, enviada por correo electrónico o correo certificado, ambos con acuse de recibo, y deberá incluir la dirección postal, firma y un número de teléfono del titular, donde la Junta de Directores y/o el Administrador puedan comunicarse con el Titular durante horas laborales. La Junta de Directores y/o el Administrador tendrán treinta (30) días para contestar por escrito dicha apelación. Si la Junta de Directores y/o el Administrador no contestan en el término establecido la multa se cancela automáticamente.



REGLAMENTO



- e) La notificación de la multa se dejará por debajo de la puerta del apartamento. Cuando el apartamento esté alquilado, también se enviará la notificación a la dirección postal que haya indicado el Titular en la solicitud de objeción y/o apelación.
- f) El Consejo de Titulares, la Junta de Directores ni el Administrador se hacen responsables por cartas devueltas por el servicio postal si el Titular tiene arrendado el apartamento y no ha notificado de forma correcta su dirección postal donde habitualmente recibe su correspondencia y/o si ha cambiado de dirección y no la ha informado a la Junta y/o al Administrador.

Artículo 36 - ENTRADA Y SALIDA DEL CONDOMINIO:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Cuando se haga uso del portón de salida para acceder con cualquier tipo de vehículo de motor al Condominio.
- b) Por halar o aguantar los portones vehiculares o cualesquier otro elemento de seguridad para permitir o dar acceso al Condominio.
- c) Por dejar abierto el portón peatonal, dañarlo y/o utilizar cualesquier mecanismo u objeto para evitar que el mismo cierre.
- d) Por obstruir la entrada y salida del Condominio, incluyendo por estar esperando que otro residente y/o visitante entre o salga del Condominio.
- e) Por dar acceso a cualesquier residente y/o visitante que no tenga el "beeper" y/o la llave del portón peatonal para acceder al Condominio.

Artículo 37 - ESTACIONAMIENTOS:

Los estacionamientos son exclusivamente para estacionar vehículos. Todo titular deberá registrar los dos (2) vehículos que utilizarán los estacionamientos designados a su apartamento en el **Libro de Titulares**, identificándolos con su marca, modelo, color, año, número de tablilla y nombre del propietario, según aparece en la licencia del vehículo.

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Estacionar dos (2) vehículos en el mismo estacionamiento, excepto en áreas que estén así asignadas.
- b) Bloquear otros vehículos, estacionarse al frente o al lado del contenedor de basura, los hidrantes, los buzones y/o curvas del Condominio.

REGLAMENTO



- c) Ocupar el estacionamiento de servicio o de otro Titular, total o parcialmente, bloquear las aceras, el área de acceso a los edificios y/o áreas designadas a impedidos o carga.
- d) Estacionarse en frente al encintado amarillo, líneas rojas de acceso para emergencias y/o "fire lane".
- e) Estacionarse encima de las líneas amarillas que dividen los estacionamientos.
- f) Estacionar cualesquier vehículo de motor en áreas que no están destinadas a este propósito.
- g) Estacionar remolques, arrastres, vehículos pesados o de carga y/o vehículos fuera de servicio y/o chatarra.
- h) Estacionar lanchas, "jet sky", "sea doo" o cualquier tipo de embarcación.
- i) Utilizar el estacionamiento como área de almacenaje.
- j) Titulares y/o residentes no podrán hacer uso de los estacionamientos designados a visitantes, los cuales son para uso exclusivo de las visitas, y el uso de estos estacionamientos no podrá exceder el uso de los mismos por periodos mayores a 12 horas consecutivas.
- k) No está permitido que los niños jueguen en el área de estacionamiento.
- l) No está permitido que se corran bicicletas y/o carritos eléctricos sin la supervisión de un adulto.
- m) Montar toldos, casetas y/o algún artículo para cubrir los vehículos, con excepción del "cover" a la medida del vehículo.
- n) Los estacionamientos asignados a impedidos son para uso exclusivo de conductores debidamente identificados por el Estado y su uso está limitado a ese fin. El propósito de estos estacionamientos es dar fácil acceso a todos aquellos conductores con impedimentos, titulares y/o visitantes, y así facilitarles el acceso al edificio. Una vez esta persona esté fuera del vehículo, el mismo debe ser estacionado en las áreas designadas. Dichos estacionamientos deberán estar disponibles para el uso y disfrute de todos los titulares y/o visitantes con necesidades especiales y ningún titular y/o visitante deberá utilizarlos como su estacionamiento.
- o) Además de la multa administrativa, a los violadores se le colocará una pegatina con una advertencia en el vehículo, en específico en el cristal del asiento del pasajero que queda detrás del asiento del conductor.
- p) Omitir registrar y/o no actualizar la información de los vehículos que utilizarán los 2 estacionamientos asignados a cada apartamento.

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
593 VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN PR 00959-4313

REGLAMENTO

Artículo 38 - LABORES DOMÉSTICAS:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Lavar, limpiar y/o pasarle la aspiradora a cualquier vehículo de motor.
- b) Realizar mecánica a cualesquier vehículo de motor en los estacionamientos o predios del Condominio.
- c) Tender y/o secar ropa, sábanas, toallas, mapos y/o cualquier otro artículo u objeto en las ventanas, barandas del balcón, ático, verja(s), pasamanos, escaleras, anejos de los apartamentos y/o cualquiera de las áreas comunales.
- d) Colocar y/o instalar cordeles en las terrazas y/o patios.
- e) Utilizar mangueras, que incluye y no se limita a la limpieza de ventanas, pisos, toldos y/o paredes, afectando a los vecinos de los pisos inferiores, salvo que medie acuerdo y/o autorización, según se establece en el Art. 30 inciso f de este Reglamento.

Artículo 39 - BASURA Y/O ESCOMBROS:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Por arrojar y/o colocar basura dentro o fuera del área de los contenedores, entiéndase: muebles, "mattress", enseres electrodomésticos, bicicletas, motores, cajas sin romper y/o cualquier otro objeto que se considere un escombros.
- b) Por arrojar colillas de cigarrillos, papeles y/o cualquier tipo de basura a los apartamentos de los pisos inferiores, escaleras, áreas verdes, áreas comunales y/o áreas recreativas.
- c) Colocar cualquier tipo objeto y/o artículo, incluyendo basura, en los balcones, escaleras, pasillos, pasamanos, covachas y/o en cualquiera de las áreas comunes, verdes y/o recreativas y/o en el estacionamiento, utilizando las mismas como área de almacenaje.

Artículo 40 - FACHADA:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:



REGLAMENTO

Artículo 38 - LABORES DOMÉSTICAS:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Lavar, limpiar y/o pasarle la aspiradora a cualquier vehículo de motor.
- b) Realizar mecánica a cualesquier vehículo de motor en los estacionamientos o predios del Condominio.
- c) Tender y/o secar ropa, sábanas, toallas, mapos y/o cualquier otro artículo u objeto en las ventanas, barandas del balcón, ático, verja(s), pasamanos, escaleras, anejos de los apartamentos y/o cualquiera de las áreas comunales.
- d) Colocar y/o instalar cordeles en las terrazas y/o patios.
- e) Utilizar mangueras, que incluye y no se limita a la limpieza de ventanas, pisos, toldos y/o paredes, afectando a los vecinos de los pisos inferiores, salvo que medie acuerdo y/o autorización, según se establece en el Art. 30 inciso f de este Reglamento.

Artículo 39 - BASURA Y/O ESCOMBROS:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Por arrojar y/o colocar basura dentro o fuera del área de los contenedores, entiéndase: muebles, "mattress", enseres electrodomésticos, bicicletas, motores, cajas sin romper y/o cualquier otro objeto que se considere un escombros.
- b) Por arrojar colillas de cigarrillos, papeles y/o cualquier tipo de basura a los apartamentos de los pisos inferiores, escaleras, áreas verdes, áreas comunales y/o áreas recreativas.
- c) Colocar cualquier tipo objeto y/o artículo, incluyendo basura, en los balcones, escaleras, pasillos, pasamanos, covachas y/o en cualquiera de las áreas comunes, verdes y/o recreativas y/o en el estacionamiento, utilizando las mismas como área de almacenaje.

Artículo 40 - FACHADA:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Cambiar el color de las paredes de los balcones, terrazas, canopy, puertas de entrada de los apartamentos, barandas, escaleras y/o toldos sin la previa autorización del Consejo de Titulares.
- b) No dar el mantenimiento que requieren los toldos (cortinas de lona) para que se mantenga en óptimas condiciones.



REGLAMENTO

- c) En caso de huracanes, al utilizar las tormenteras debidamente aprobadas por el Consejo de Titulares, las mismas deben removerse no más tarde de 24 horas después de descontinuada el aviso de emergencia.

Artículo 41 - MASCOTAS:

Se podrán tener animales exclusivamente domésticos, siempre y cuando no ocasionen molestias a los demás titulares y/o residentes, conforme a las Reglas de Mascotas que adopte la Junta de Directores o el Administrador, mientras este tenga a su cargo la administración del Condominio. La reglamentación que se emita sobre este particular, formará parte inherente del presente Reglamento y será debidamente anunciada y circulada entre todos los titulares, concediendo un periodo de treinta (30) días para que éstos expresen objeciones sobre la misma.

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Tener sus mascotas libres por los predios del Condominio.
A estos efectos toda mascota debe estar custodiada por el titular en todo momento.
- b) No recoger las necesidades fisiológicas de su mascota.
A estos efectos todo residente que pasee su mascota por los predios del condominio deberá tener consigo en todo momento los utensilios necesarios para recoger las necesidades fisiológicas de sus mascotas y disponer de ellas.
- c) Dejar mascotas en el exterior de su apartamento en el horario que comprende de 8:00 p.m. a 6:00 a.m.
- d) Alimentar y/o bañar animales realengos.
- e) Por no tener una placa que identifique su mascota que por lo menos incluya el número de apartamento y un teléfono que esté en servicio.
- f) De existir alguna queja por escrito de algún residente, según se establece en el Art. 30 inciso (i), por otro residente tener una mascota que altere la paz y la tranquilidad de éste, la Junta, el Administrador y/o el Guardia le notificará al dueño de la mascota, para que éste tome medidas correctivas. Si el dueño de la mascota no toma medidas al respecto se le impondrá una multa adicional (a la multa de \$100.⁰⁰) de veinticinco dólares (\$25.⁰⁰) diarios. De persistir la situación, se le concederá el plazo de quince (15) para remover la mascota del Condominio. Si el dueño de la mascota no remueve la misma en el término de quince (15) días se le impondrá una multa adicional (a la multa de \$100.⁰⁰) de veinticinco dólares (\$25.⁰⁰) diarios desde a partir de los quince días de la remoción de la mascota.



REGLAMENTO

Artículo 42 - RUIDOS Y HORARIOS:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) en cada ocasión que se violen las normas establecidas en este Reglamento. Esto incluye y no se limita a:

- a) El uso de música o instrumentos musicales, cualesquier tipo de sonido, centro de entretenimiento ("*home theater*"), radios en los vehículos, a un volumen alto que moleste a los residentes a cualesquier hora.
- b) Equipos de sonido y/o aceleración de vehículos a cualquier hora dentro de los predios del Condominio.
- c) Tocar bocina de vehículos en cualquier momento y/o área del Condominio.
- d) Tertulias, juegos y/o gritería en las escaleras, los pasillos, las aceras, cerca de las barandas de las aceras que ubican frente a los apartamentos del segundo piso de cada edificio, el estacionamiento, en el área del portón de entrada y salida (vehicular y/o peatonal) del Condominio y/o en áreas comunes aledañas a los apartamentos.
- e) Las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y/o mejoras del apartamento que causen ruido excesivo se realizarán de lunes a sábado de 9:00 a.m. a 7:00 p.m. y los domingos de 11:00 a.m. a 6:00 p.m.
- f) Uso de pirotecnia.

Artículo 43 - GASTOS DE MANEJO Y FRANQUEO:

Todo aquel titular moroso que requiera enviarle una notificación de cobro mediante el servicio postal de correo, mediante correo certificado, se le impondrá un cargo administrativo de quince dólares (\$15.⁰⁰).

Artículo 44 - MUDANZAS:

Las mudanzas que se realicen fuera del horario establecido en el Capítulo VII, Art. 28, inciso (b) están prohibidas.

Artículo 45 - RECONEXIÓN DE SERVICIOS:

Todo aquel residente al que se le haya suspendido el servicio de agua, luz o cualquier otro servicio que sea distribuido por los elementos comunales, vendrá obligado a pagar un cargo administrativo de setenta y cinco dólares (\$75.⁰⁰) para la reconexión de dichos servicios, cuyo cargo administrativo se hará parte proporcional de la cuota de mantenimiento del mes durante el cual se le hace el mismo.

Artículo 46 - PISCINA:

Conlleva una multa administrativa de cien dólares (\$100.⁰⁰), la cual se hará parte proporcional de la cuota de mantenimiento, cualquier violación del Art. 32, relacionado al uso de la piscina.



REGLAMENTO

Artículo 47 - ÁREAS PASIVAS Y ÁREAS COMUNALES:

Toda acción que provoque daños de una manera u otra a las facilidades del Condominio por utilizarse de manera inadecuada de acuerdo a su diseño o instrucciones del fabricante que incluye y no se limita a: portones vehiculares y/o peatonales, gazebo, piscina, hidrantes, cocina, almacén, baños, caseta del guardia, columpios, entre otros, que son parte del Condominio para el disfrute de la comunidad y/o porque a través de ellos se proveen los servicios se emitirá multa de cien dólares (\$100.⁰⁰), los cuales serán parte proporcional de la cuota de mantenimiento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Fumar y/o tirar colillas de cigarrillo en las escaleras, pasillos, áreas pasivas y/o áreas comunes y/o recreativas.
- b) Instalar antenas de TV o cables fuera del área designada para ello de forma que afecten la fachada y estética del Condominio.
- c) Instalar unidades de acondicionadores de aires fuera de las áreas designadas y establecidas en el Reglamento y que afecten la fachada y estética del Condominio.
- d) Ningún titular, residente, inquilino y/o visitante podrá alterar las áreas verdes ya sea podando o sembrando plantas.

Artículo 48 - PLAN DE EMERGENCIA:

Una vez aprobado el Plan de Emergencia, todo titular, residente, inquilino y/o visitante que viole el mismo estará sujeto a multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) diarios, la cual será parte proporcional de la cuota de mantenimiento.

Se establece que ante una situación de emergencia la Junta puede restringir el horario de uso de cualquiera de los elementos comunales, incluyendo, pero no limitándose a las plantas eléctricas, etc.

Artículo 49 - VENDER O RENTAR:

Se impondrá una multa de cien dólares (\$100.⁰⁰) diarios, la cual será parte proporcional de la cuota de mantenimiento. Esto incluye y no se limita a:

- a) Incumplir con uno o más de los requisitos que se establecen en el Art. 28(b)8(i-V) de este Reglamento.
- b) Colocar letreros de venta o de alquiler en las áreas comunales o en el exterior del apartamento, lo cual está prohibido, según lo establece la Ley de Condominio y el Reglamento.
- c) Arrendar un apartamento por menos de tres (3) meses.
- d) Arrendar y/o vender un apartamento sin la previa notificación por escrito a la Junta y/o Administrador(a).



ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
593 VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN PR 00959-4313

REGLAMENTO

Artículo 50 - CHEQUES DEVUELTOS:

Se cobrará un cargo de quince dólares (\$15.⁰⁰) por todo cheque devuelto. Estos quince dólares (\$15.⁰⁰) se sumará a la cuota de mantenimiento y se hará parte proporcional de la misma; además se procederá según lo dispone la Ley de Condominios y el Reglamento.

**CAPÍTULO XIII: COSTOS DE REPRODUCCIÓN Y ENVÍOS
MEDIANTE CORREO CERTIFICADO:**

Artículo 51 - COSTOS DE REPRODUCCIÓN:

La Junta y/o el Administrador(a) cobrará la reproducción de todos los documentos solicitados por un titular, tales como: el Reglamento del Condominio, la Escritura Matriz, etc.

Todos los ingresos que se generen por este concepto se mantendrán contabilizados y serán depositados en la Cuenta de Reserva del Condominio.

El costo de reproducción de cada página será de un dólar (\$1.⁰⁰).

Artículo 52 - COSTOS DE ENVÍOS:

El costo de cualesquier notificación mediante correo regular, correo certificado con acuse de recibo o cualesquier otro servicio de envío se cobrará al titular al que se le envíe y se facturará al próximo mes del envío, cuyo costo se hará parte proporcional de la cuota de mantenimiento.

CAPÍTULO XIV: ENMIENDAS AL REGLAMENTO:

Artículo 53 - ENMIENDAS:

Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento no pueda obtenerse dos terceras partes (2/3) de los titulares por éstos estar ausentes, los titulares que fueron citados, pero que no comparecieron a la sesión serán notificados por escrito, en forma fehaciente y detallada, del acuerdo adoptado por la mayoría de los titulares presentes en la reunión y en dicha notificación se les dará treinta (30) días a contar desde dicha notificación para que manifiesten por escrito su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. El referido acuerdo será válido tan pronto se obtenga la aprobación expresa o silente de las dos terceras partes (2/3) de los titulares.

- a) En la convocatoria que se señale para la sesión en que se habrá de enmendar el Reglamento, se hará constar expresamente ese propósito y se acompañará la nueva redacción que se desea dar los artículos del Reglamento.
- b) Las enmiendas al Reglamento entrarán en vigor inmediatamente el mismo sea aprobado por el Consejo convocado en Asamblea y



REGLAMENTO

Artículo 50 - CHEQUES DEVUELTOS:

Se cobrará un cargo de quince dólares (\$15.⁰⁰) por todo cheque devuelto. Estos quince dólares (\$15.⁰⁰) se sumará a la cuota de mantenimiento y se hará parte proporcional de la misma; además se procederá según lo dispone la Ley de Condominios y el Reglamento.



CAPÍTULO XIII: COSTOS DE REPRODUCCIÓN Y ENVÍOS MEDIANTE CORREO CERTIFICADO:

Artículo 51 - COSTOS DE REPRODUCCIÓN:

La Junta y/o el Administrador(a) cobrará la reproducción de todos los documentos solicitados por un titular, tales como: el Reglamento del Condominio, la Escritura Matriz, etc.

Todos los ingresos que se generen por este concepto se mantendrán contabilizados y serán depositados en la Cuenta de Reserva del Condominio.

El costo de reproducción de cada página será de un dólar (\$1.⁰⁰).

Artículo 52 - COSTOS DE ENVÍOS:

El costo de cualesquier notificación mediante correo regular, correo certificado con acuse de recibo o cualesquier otro servicio de envío se cobrará al titular al que se le envíe y se facturará al próximo mes del envío, cuyo costo se hará parte proporcional de la cuota de mantenimiento.

CAPÍTULO XIV: ENMIENDAS AL REGLAMENTO:

Artículo 53 - ENMIENDAS:

Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento no pueda obtenerse dos terceras partes (2/3) de los titulares por éstos estar ausentes, los titulares que fueron citados, pero que no comparecieron a la sesión serán notificados por escrito, en forma fehaciente y detallada, del acuerdo adoptado por la mayoría de los titulares presentes en la reunión y en dicha notificación se les dará treinta (30) días a contar desde dicha notificación para que manifiesten por escrito su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. El referido acuerdo será válido tan pronto se obtenga la aprobación expresa o silente de las dos terceras partes (2/3) de los titulares.

- a) En la convocatoria que se señale para la sesión en que se habrá de enmendar el Reglamento, se hará constar expresamente ese propósito y se acompañará la nueva redacción que se desea dar los artículos del Reglamento.
- b) Las enmiendas al Reglamento entrarán en vigor inmediatamente el mismo sea aprobado por el Consejo convocado en Asamblea y aprobado por dos terceras partes (2/3) del mismo. Las enmiendas al Reglamento se harán constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO VILLAS DE HATO TEJAS
593 VILLAS DE HATO TEJAS
BAYAMÓN PR 00959-4313

REGLAMENTO

- c) Una vez enmendado e inscrito el Reglamento se distribuirá de forma gratuita. Copias adicionales por la pérdida del mismo u otras razones conllevarán un costo de reproducción de un dólar (\$1.⁰⁰) por página.
- d) La Junta y/o el Administrador(a) serán responsables de mantener un registro de titulares a quienes se les ha entregado copia del Reglamento.

En Bayamón, Puerto Rico el ____ de ____ de 2012.


MIGDALIS RODRÍGUEZ
Presidente


LUIS RIVERA CABRERA
Secretario

