



CAPITULO PRIMERO

I.- De los derechos de los propietarios

Artículo 1º

El propietario de unidad o quien ocupe su lugar a cualquier título, debe conocer el presente Reglamento, cumplirlo y exigir su fiel cumplimiento; así como las obligaciones emergentes de la Ley 13.512, y el Reglamento de Copropiedad atento al régimen de Propiedad Horizontal a que es sujeto el Edificio El propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente reglamento y/o del de copropiedad y administración.

Artículo 2º

Así, podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto del edificio como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer sus derechos dentro de las normas que se fijan al efecto.

II.- De las obligaciones de los propietarios

Artículo 3º

Está obligado todo Propietario o quien ocupe su lugar a cualquier título, al cumplimiento de las restricciones, limitaciones y prohibiciones que a continuación se enumeran, relativas al uso de las distintas unidades funcionales y partes comunes.

Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente el presente reglamento interno.

1.- Les está prohibido :

a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades y/o en los palier, escaleras y otros lugares comunes del edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas; así como también bicicletas, motos, paquetes muebles, o cualquier otro elemento que reduzca el paso y acceso al hall, ascensor, escaleras, salidas de emergencia, ingreso a las unidades funcionales.

b) Depositar materias, mercaderías, muebles y/u objetos en cualquier lugar común del edificio que puedan comprometer la estética y buen gusto del mismo o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios, u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes;

- c) Colocar en los sectores de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al insignias, equipos de aire acondicionado, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, rejas, antenas, mangueras, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los convecinos. Incumbe a la administración considerar los pedidos que se formulen y resolverlos.
- d) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las 22 hs. y hasta las 9 hs. del día subsiguiente, y los días domingos durante todo el día, procurarán que el uso de aparatos de radiotelefonía, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, se utilicen con suma moderación;
- e) La tenencia de animales, si causaren molestias a los propietarios o afectaren la tranquilidad o higiene del edificio;
- f) La realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptuase el caso de fiestas, previa comunicación y autorización de la administración, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en Su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia; no están permitidas las reuniones políticas, religiosas, esotérica, parapsicológicas, etc.
- g) Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a los patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio y la calzada;
- h) Arrojar latas, botellas u otros recipientes por los balcones o ventanas, como asimismo arrojar los residuos en paquetes prensados y cualquier otro objeto que ocasionar molestias y daños;
- i) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas ;
- j) Sacudir o colgar alfombras, ropa, tenders u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio; usar los desagotes de los balcones para arrojar agua o cualquier otro líquido, inclusive los desagotes de aires acondicionados los cuales de ser necesario deberán colocar un evaporador.
- k) Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión, sin la expresa conformidad dada por escrito por el administrador;
- l) Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y partes comunes, sin la previa conformidad del administrador dada por escrito;
- m) Introducir en el departamento o sacar de él, muebles y/o objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 9 y las 17 horas de lunes a sábados;
- n) Para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar los pasillos, deberá utilizarse cuerdas elevadoras. En todos los casos deberá darse aviso al encargado a fin de que tome debida nota de lo transportado por si ello diera origen a roturas y/o desperfectos, para así deslindar responsabilidades;
- o) Producir trepidaciones, vibraciones, ruidos, olores o emanaciones, cualquiera sea la causa que las motive, cuando por su continuidad, habitualidad, intensidad o frecuencia afecten, molesten o limiten las comodidades o convivencia normal;

- p) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas;
- q) Realizar construcciones no autorizadas;
- r) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador.
- s) El acceso a la azotea siendo que la misma no es transitable, no se permite su circulación en la misma, siendo solo accesible a profesionales y/o técnicos para efectuar instalaciones, inspecciones, tareas de mantenimiento, reparaciones, tanto de la propia azotea, como de máquinas, antenas, cables, y todo otro elemento instalado o a instalarse en el edificio. No está permitido guardar elementos permanente o provisoriamente.
- t) El medidor destinado al consumo de los servicios generales no podrá dar energía en ningún caso a las unidades funcionales, estas se obligan a pedir su exclusivo medidor a la empresa correspondiente, y no realizar instalaciones clandestinas ni directas, la administración está autorizada a desconectar cualquier instalación que no cumpla con este punto.
- u) está prohibida la conexión de gas en el tablero principal mediante flexibles o cualquier otro elemento que no sea suministrado por la empresa de gas con su medidor correspondiente, como la manipulación de los medidores por personas sin matrícula profesional.

2.- Se obligan a:

- a) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento. Sin perjuicio de ello ya los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones el propietario permanecerá siendo el único responsable frente al consorcio;
- b) Comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del edificio, a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación;
- c) Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusiva y comunes, respectivamente, conforme con las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad pública competente, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia de las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento
- d) Avisar a la administración cualquier cesión de uso o transferencia de unidad;
- e) Permitir el acceso del administrador y/o persona comisionada por él, a las unidades de propiedad exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento y/o del de copropiedad y administración ;
- f) Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente;
- g) Conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene.

h) El consumo eléctrico dentro de cada unidad funcional está estipulado en aproximadamente 1.8 kwa, si fuera mayor a este se deberá realizar la obra correspondiente con un profesional matriculado para mantener la seguridad de la instalación y bajo ninguna circunstancia será responsabilidad del consorcio el control del consumo ni las reparaciones por exceso de consumo.

3.- Responsabilidades

A todo ocupante por cualquier título de una unidad, le corresponde, por violaciones al presente, -sin perjuicio de las que incumben en razón de la Ley 13.512 y Reglamento de Co-Propiedad y administración:

1º El pago de todo gasto que ocasione y la intimación de abstenerse de su conducta o infracción;

2º El pago de Dólares Estadounidenses U\$S 10 (o su equivalente en pesos) por cada día que transcurra a partir del siguiente a la intimación y hasta el cumplimiento de lo requerido en ella. Las sumas percibidas por tales multas se imputarán la caja del edificio;

3º El pago o reparación dentro del vencimiento estipulado en la comunicación del gasto, de cualquier daño, perjuicio, rotura, destrozo, filtración y demás que ocasionara al Edificio;

CAPITULO SEGUNDO

III.- De las obligaciones del Administrador

Artículo 4º

Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, fijanse las siguientes normas a las cuales éste deberá ajustar su cometido:

- a) Requerir colaboración de quien corresponda cuando la naturaleza o importancia de una medida así lo exija.
- b) Satisfacer correctamente las solicitudes o denuncias por violación a las normas antes indicadas;
- c) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales;
- d) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo;
- e) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno;
- f) Formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio así como representar a éste ante aquéllas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.

Se determinan las funciones de conformidad con lo establecido por la Ley 13.512, reglamentación, disposiciones legales aplicables, Reglamento de Copropiedad y administración y Reglamento Interno.

Firmado en, a los días del mes de de