

REGLAMENTO INTERNO

I.- DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.-

ARTÍCULO 1º: Todo propietario, inquilino, tenedor, comodatario o quien ocupe y/o habite una unidad a cualquier título que fuere, queda obligado a cumplir el presente Reglamento Interno de Convivencia. Asimismo se encuentra facultado, a través de la intervención del Administrador y/o del Consejo de Administración, a exigir su fiel cumplimiento y el de las obligaciones emergentes del Reglamento de Copropiedad y Administración, el Código Civil y Comercial de la Nación, y demás disposiciones vigentes y concordantes, todo ello atento al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sujeto la finca del Consorcio de Propietarios de la Av. Pueyrredón 2088/96/100, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las normas consorciales antes referidas, procuran el cuidado de los bienes comunes, instalaciones, equipos, el propio edificio y el correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en la propiedad.-

II.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

ARTÍCULO 2º: Todo propietario, su grupo familiar, allegados, y/o quienes ostenten la tenencia o posesión de una unidad funcional (por cualquier título o vínculo contractual), así como visitantes, personal de casas particulares, técnicos y/o trabajadores de cualquier naturaleza, que ingresen al EDIFICIO, se encuentran obligados a cumplir con las restricciones, limitaciones y prohibiciones que a continuación se enumerarán, relativas al uso de las distintas unidades y partes comunes, observando en todo momento el estricto cumplimiento del presente Reglamento Interno.- El incumplimiento de cualesquiera de las normas aquí establecidas y previa verificación por parte del Consejo de Administración, hará pasible de la aplicación de multas en cabeza del propietario y/o poseedor y/o tenedor de la unidad funcional, relacionado con la persona /s que infringieran el presente Reglamento Interno.

ARTICULO 3 º: El Consejo de Administración ante la verificación de las infracciones mediante el cotejo de las cámaras de seguridad, testimonios y/o grabaciones de otros copropietarios, instruirá al Administrador a fin de que aplique al propietario/tenedor /poseedor vinculado con la persona/s que cometieran las infracciones, las multas previstas en el ARTICULO OCTAVO del presente.

1.- Específicamente, se PROHIBE:

a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades y/o en los "paliers", 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.-

b) Depositar materiales, 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 exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los convecinos.- Incumbe a la Administración conjuntamente con el Consejo de Propietarios considerar los pedidos que se formulen y resolver los mismos.- En el caso de colocarse acondicionadores de aire, se deberán instalar correctamente y verificar que el desagote de los mismos no perjudique a nadie ni a ninguna estructura del edificio.-

d) Producir o permitir que se produzcan por personas, máquinas o animales, disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio.- Al efecto, el uso de aparatos de radiotelefonía, televisores, instrumentos musicales y de resonancia, deben ser utilizados con suma moderación, procurando que su sonido no se propague más allá de los límites de su departamento.- En el caso de los ruidos producidos por arreglos de obras en los departamentos o edificio se prohíbe que los mismos se realicen en horario de 22 a 8 horas , así como los sábados por la tarde o domingos y feriados durante todo el día.-

e) La realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos.- Exceptúase el caso de fiestas, 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.-

f) Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a los patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio.-

g) Utilizar el hall de entrada y palieres como sala de espera.-

h) Mantener abiertas las puertas de acceso a las unidades de propiedad exclusiva.-

i) Permitir el acceso de personas desconocidas y/o animales que pudieren perturbar la normal tranquilidad que impone la convivencia en el Edificio.-

j) Utilizar el hall de acceso principal o la entrada de servicios y/o los paliers de los pisos y/o la terraza del edificio y/o los espacios comunes, para pernoctar y/o realizar cualquier tipo de actividades que atenten contra las buenas costumbres y/o actividades relacionadas al ámbito privado.

k) 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.-

l) Sacudir alfombras, ropas u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio.-

ll) Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión, sin la expresa conformidad dada por escrito del administrador.- En caso de negativa, el propietario podrá solicitar en la primer asamblea posterior a la misma, el tratamiento del tema por parte del Consorcio.-

n) Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y a partes comunes sin la previa conformidad del administrador dada por escrito.

ñ) Emplear los ascensores del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar los mismos, en cuyo caso 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) Utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y en general de todo el personal dependiente del Consorcio, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.-

p) Realizar construcciones no autorizadas.-

q) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas.-

r) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio, los que se cursarán únicamente por intermedio del Administrador.-

2.- Asimismo, los Propietarios SE OBLIGAN A:

a) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, hacer conocer a las mismas el presente Reglamento Interno, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento.- Sin perjuicio de ello y a 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) Conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones en perfecto estado de aseo, orden e higiene.-

d) 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 éste reglamento y/o del de Copropiedad y Administración.-

e) Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado o Administrador o del Consejo, el nombre, domicilio de aquél, teléfono y correo electrónico de contacto, todo ello a los efectos previstos en el inciso precedente; o bien a los efectos de evitar cualquier tipo de daño a la propiedad o al CONSORCIO en caso de emergencia, necesidad o caso de fuerza mayor.-

f) Mantener cerrada la puerta de calle durante las 24 horas e impedir el ingreso de personas desconocidas y/o animales que pudieren perturbar la normal tranquilidad que impone la convivencia en el Edificio.-

g) Dar aviso al encargado y dejar constancia del mismo en el libro de reclamos que al efecto aquél deberá tener a disposición de los señores propietarios, de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad.-

h) Permitir el acceso a las unidades funcionales, de la empresa contratada para desinsectación. En el supuesto de verificarse (mediante el informe de dicha empresa) que se vedara el ingreso en dos visitas consecutivas, el Administrador se encontrará facultado de aplicar al propietario/poseedor/tenedor una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto de la expensas vigente al tiempo de comprobarse dicha infracción.

ARTÍCULO 4º: 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 responsable de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas.- Serán igualmente responsables de toda clase de daño que ocasionen a las cosas y/o personas por la inobservancia de las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento.-

III.- DE LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.-

ARTÍCULO 5º: Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, fíjense las siguientes normas a las cuales éste deberá ajustar su cometido:

- a) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a su uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales.-;
- b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con el horario y las obligaciones que tenga a su cargo.-
- c) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno.-
- d) Formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio, así como representar a éste ante aquellas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.-
- e) Deberá exhibir a los propietarios y al Consejo de Administración los comprobantes de gastos, libros de administración, documentación y planos del edificio cuando aquellos así lo requieran.-

IV.- DE LAS OBLIGACIONES DEL ENCARGADO.-

ARTÍCULO 6º: El encargado y/o suplente del edificio recibirá las órdenes directa y exclusivamente del Administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el administrador en uso de las facultades que le son propias.-

El encargado y/o ayudante deberán:

- a) Avisar de inmediato al Administrador toda anomalía que se produjera en el edificio.-
- b) Poner en conocimiento del Administrador, inmediatamente de formulado cualquier reclamo que efectúen los propietarios.-
- c) Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores.-
- d) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio.-
- e) Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjere.-

f) Entregar sin dilación alguna a cada propietario, la correspondencia, encomiendas, telegramas, etc. que vinieran dirigidos a ellos, debiendo firmar los correspondientes recibos, salvo expresa indicación en contrario.-

g) Vigilar la entrada y salida de personas del edificio, impidiendo sin excepción alguna la entrada a vendedores ambulantes y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso al edificio y dentro del hall de entrada.-

h) Impedir la entrada de proveedores al edificio fuera del horario que al efecto fije el administrador.-

i) Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el Administrador, las que serán fijadas en un libro de órdenes rubricado por la autoridad competente, el que permanecerá en poder del Administrador, debiendo exhibirlo a los señores propietarios cada vez que lo requieran.- Sin perjuicio de ello deberá el encargado asimismo acatar las órdenes que se le impartan, aún cuando las mismas no figuraran en el indicado libro.-

j) Dar aviso a todas las unidades antes de proceder a efectuar cortes en los servicios centrales del edificio (agua, electricidad, gas).-

k) Exigir autorización escrita del Administrador para toda instalación en partes comunes, y ante la falta de acatamiento por parte del interesado en la instalación, comunicárselo inmediatamente a aquél.-

V.- CONSEJO DE PROPIETARIOS.-

ARTÍCULO 7º: El Consejo de Administración, que estará integrado por tres propietarios elegidos en la Asamblea Anual Ordinaria, por un año y ejercerán su mandato hasta que una nueva Asamblea ordinaria en los términos establecidos en el ARTICULO DECIMO SEPTIMO del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD del CONSORCIO.-

7.1 OBLIGACIONES Y FACULTADES.-

a) El Consejo de Administración actuará como cuerpo asesor del Administrador, representativo del Consorcio de Propietarios y como control de la gestión del Administrador, teniendo además las facultades previstas en el ARTICULO TERCERO del presente Reglamento Interno.

b) El consejo de Administración deberá velar por el cumplimiento de la ley y reglamentos, podrá formular observaciones y advertencias, recoger inquietudes de los propietarios para transmitir las al Administrador, aconsejar sobre presupuestos y asesorar a éste sobre la mejor manera de acatar la voluntad del consorcio expresada en las Asambleas.-

c) El consejo de Administración así como también los propietarios podrán solicitar en cualquier momento al Administrador la exhibición de los comprobantes de gastos y libros de Administración.-

d)) Deberá examinar las rendiciones de cuentas y los gastos antes de ser sometidos a consideración de la Asamblea Anual Ordinaria, aconsejando su aprobación o no.-

e) Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias cuando lo estime necesario y convocarlas por su cuenta en ausencia o negativa de aquel a acceder a la solicitud, como asimismo ante la omisión de convocar en tiempo oportuno a la Asamblea Anual Ordinaria.-

ARTÍCULO 8: MUDANZAS

Las mudanzas y acarreos de muebles en general, desde y hacia el interior del edificio, deben realizarse en el horario a horas de EXCLUSIVAMENTE LOS DIAS horas. En todos los casos se debe informar con anticipación al encargado del edificio y Administrador el día y la hora de su realización. Se prohíbe acarrear por las escaleras muebles de gran volumen que puedan dañar las paredes comunes. Para cada mudanza se puede utilizar sólo un ascensor, siempre que se lo utilice con cuidado, sin dañarlo ni sobrecargarlo, dejando el otro libre para que pueda ser usado por los demás ocupantes del edificio. Quien efectúe la mudanza debe colocar en la cabina del ascensor una protección suficiente para evitar que se produzca algún daño en el mismo. Cuando se suban o bajen objetos por el exterior del edificio el propietario u ocupante respectivo debe previamente contratar y entregar al administrador o algún miembro del consejo de administración las pólizas de seguro de responsabilidad civil por cualquier accidente, daño, etc. que pudiera producirse con motivo de tal operación.-

ARTÍCULO 9: MULTAS

a) La inobservancia por parte de los propietarios y/o tenedores de las unidades funcionales a cualquier título que fuere, y la violación a las normas dictadas y/o que se dicten, les hará pasibles de las sanciones previstas en este Reglamento.

b) A todo efecto, los propietarios o tenedores a cualquier título que fuere, responderán por las actitudes e inconductas de los miembros de su grupo familiar, allegados, visitantes esporádicos, etc.

c) Habiéndose constatado una infracción de cualesquiera de las normas establecidas en el presente Reglamento Interno, la Unidad Funcional relacionada con el infractor será pasible de la aplicación de una multa equivalente al Cincuenta por ciento (50%) del monto de la expensa vigente para dicha Unidad , en beneficio del CONSORCIO a recaudar por expensas en el mes subsiguiente.- La persistencia en la conducta

antirreglamentaria dará lugar a multas de mayor cuantía, equivalentes a Cien por ciento (100 %) del monto de una expensas y así sucesivamente. **El monto de las multas aplicadas, será computada y liquidada por el Administrador como expensa extraordinaria, siendo pasible de ulterior ejecución.-.**

d) Cualquier reclamo que deseen efectuar los propietarios o tenedores sobre sanciones que se les haya aplicado, deberá ser presentada por escrito al Administrador, a fin de que este, luego de recabar la información del caso, sea tratada en la Asamblea subsiguiente.-