



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Programa de la Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana
PCJI-GS-3.1.1.4.

Diseño y elaboración de modelo para la constitución de condominios en propiedad horizontal

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO MODELOS-TIPO DE REGIMENES DE CONDOMINIO BAJO LA LEY 108-05 Documento Confidencial de Uso Interno Borrador

Autor:

Dra. Désirée Barinas Ubiñas

Revisado por:

Lic. Robinson Cuello Shanlatte
Ing. Gustavo Marcelo García

Aprobado por:

Unidad Ejecutora del PCJI
Acoprovi

Santo Domingo, República Dominicana, Septiembre 2009

HOJA DE CONTROL DE LA DOCUMENTACIÓN

Título	Acta declaratoria de condominio y del reglamento del régimen de condominio		
Autor	DBU		
Versión	1	Fecha Versión	23/09/2009
Revisado por	RCS/GMG	Fecha Revisión	
Aprobado por	ACOPROVI -UEPCJI	Fecha Aprobación	

REGISTRO DE CAMBIOS

Versión	Causa del Cambio	Responsable del Cambio	Fecha del Cambio
1.0	Versión Inicial		

ABREVIATURAS

ACOPROVI	Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda
Jl	Jurisdicción Inmobiliaria
PCJI	Programa de Consolidación de Jurisdicción Inmobiliaria
RT	Registro de Títulos
SCJ	Suprema Corte de Justicia

CÓDIGO DE COLOR

Rojo	Contenido opcional.
Amarillo	Contenido variable pero que se recomienda o es obligatorio definir.
Rojo y Amarillo	Contenido variable opcional.

TABLA DE CONTENIDO

Hoja de control de la documentación.....	2
Abreviaturas	3
Código de color	3
Reglamento de condominio	5
Del ámbito de aplicación	5
Del valor estimado del condominio	5
De las unidades de propiedad exclusiva.....	5
De las área comunes	6
De la competencia	7
Del consorcio de propietarios.....	7
De la asamblea	8
Del administrador.....	10
De los propietarios	11
Normas de convivencia.....	14
Del ejercicio financiero y administrativo	14
De los seguros	14
Del fondo de reservas.....	15
De la modificación al reglamento del condominio.....	15
De la disolución del régimen de condominio.....	16
Disposiciones finales.....	16

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

En cumplimiento de las disposiciones de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos, se establece la presente declaratoria y reglamento contentivo de las normas de copropiedad y de administración del condominio.

DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 1

El presente Reglamento tiene por objeto regular la relación de copropiedad y establecer el sistema de administración de las áreas comunes existente en el condominio **(nombre del condominio)**, así como el régimen de convivencia entre los propietarios, arrendatarios y usuarios del condominio a cualquier título.

ARTICULO 2

Este Reglamento obliga a todo propietario de una unidad exclusiva, así como, a sus causahabientes, cesionarios, adquirentes, arrendatarios y acreedores privilegiados, a cumplir las obligaciones establecidas, desde el momento en que tuvieron lugar las operaciones de las que se derivaren sus derechos, así como a todo aquel que tenga acceso al condominio bajo cualquier título.

ARTICULO 3

El presente condominio **(nombre del condominio)** consta de **(especificar bloques)**, que totalizan **(No. de unidades funcionales)** unidades funcionales, todas con acceso y salida a la vía pública, pudiendo ser susceptibles de un derecho de propiedad exclusiva sobre cada una de ellas y de copropiedad sobre las áreas comunes, a ser utilizados para fines **(definir destino de la construcción)**. **(Texto libre)**

DEL VALOR ESTIMADO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 4

El valor estimado del condominio será tomado como referencia para definir el porcentaje correspondiente a cada titular a fines de determinar su participación en las partes comunes y elementos de propiedad común, así como en las cargas contributivas. Dicho valor asciende a:

Valor estimado del Terreno:	RD\$
Valor estimado de la edificación	RD\$
Total estimado:	RD\$

DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTICULO 5

El presente Reglamento rige para el condominio **(nombre del condominio)**, el cual está conformado por las siguientes unidades de propiedad exclusiva, procediendo a identificarse, de acuerdo al párrafo segundo del artículo 12 de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial

para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos, el número de votos que debe ser proporcional a sus derechos, así como el porcentaje de participación en las partes comunes y el terreno, y el porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes:

1. Unidad Funcional (*identificación de la unidad*), conformada por un (*tipo de sector: SECTOR PROPIO/ SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO*) identificado como (*identificación del sector*), ubicado en el nivel (*nivel*) del bloque (*bloque*), destinado a (*identificación del destino del sector: PARQUEO/ AZOTEA/ DEPÓSITO/ LOCAL COMERCIAL/ VIVIENDA/ TERRAZA*), con una superficie de (*cantidad de metros cuadrados*) metros cuadrados, (...), teniendo la sumatoria de los sectores una superficie total de (*cantidad de metros cuadrados*) metros cuadrados; que le corresponde un (*porcentaje de participación*) % de participación sobre el valor del terreno y a un (*porcentaje de participación*) % sobre las cargas comunes y con derecho a (*Número de votos*) voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios. (*Texto libre*)

2. Unidad Funcional (*identificación de la unidad*), conformada por un (*tipo de sector: SECTOR PROPIO/ SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO*) identificado como (*identificación del sector*), ubicado en el nivel (*nivel*) del bloque (*bloque*), destinado a (*identificación del destino del sector: PARQUEO/ AZOTEA/ DEPÓSITO/ LOCAL COMERCIAL/ VIVIENDA/ TERRAZA*), con una superficie de (*cantidad de metros cuadrados*) metros cuadrados, (...), teniendo la sumatoria de los sectores una superficie total de (*cantidad de metros cuadrados*) metros cuadrados; que le corresponde un (*porcentaje de participación*) % de participación sobre el valor del terreno y a un (*porcentaje de participación*) % sobre las cargas comunes y con derecho a (*Número de votos*) voto/s en las Asambleas del Consorcio de Propietarios. (*Texto libre*)

3:(...)

No.	ID Unidad	Tipo	Identificación	Ubicación		Destino	Superficie	Superficie Total	% Participación	% Gastos	Votos
1	B1	SP	SP-01-01-001	Nivel 1	Bloque 1	Vivienda	300 mts	620 mts	10	10	1
		SE	SE-01-01-050	Nivel 1	Bloque 1	Parqueo	20mts				
		SE	SE-01-09-050	Nivel	Bloque	Azotea	300mts				
2	B2			Nivel	Bloque						
3				Nivel	Bloque						
Total									100%	100%	

DE LAS ÁREA COMUNES

ARTICULO 6

El condominio (*nombre del condominio*), esta conformado por las áreas y facilidades comunes descritas a continuación:

(*Descripción de las áreas comunes*)

- a) *El inmueble sobre el cual se halla localizada la construcción.*
- b) *Todas las partes estructurales de la construcción, tales como cimientos, paredes maestras y medianeras, techos columnas, escaleras, vestíbulos, pasarelas y vigas.*

- c) *Todas las áreas de acceso peatonal, accesos a la vía pública, verjas, escaleras ordinarias con acceso a todas las unidades funcionales, escaleras de emergencia, entrada de la servidumbre e individualizada en la vía pública.*
- d) *Todas aquellas partes del edificio donde ningún propietario pueda invocar una propiedad exclusiva*
- e) *Garita del vigilante.*
- f) *Redes de energía eléctrica, equipos de generación eléctrica, planta eléctrica de emergencia para las áreas comunes.*
- g) *Instalaciones de gas común.*
- h) *Instalaciones de agua, instalaciones sanitarias, así como la cisterna dotada de bomba.*
- i) *(...)*

DE LA COMPETENCIA

ARTICULO 7

Todas las acciones que surjan entre los propietarios relativas a la administración y/o goce de los sectores comunes del condominio, o a la interpretación o ejecución de este reglamento, son competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como cualquier otra acción que pueda surgir con motivo de la aplicación de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos.

ARTICULO 8

Se establece como requisito previo a todo apoderamiento judicial, someter las posibles diferencias a la Asamblea del Consorcio de Propietarios, la cual fungirá como cámara de conciliación entre las partes, debiendo levantarse acta del resultado de la misma. En caso de que no se llegare a un acuerdo, las partes quedaran en libertad de interponer las acciones judiciales correspondientes.

DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

ARTICULO 9

El conjunto de propietarios de las unidades funcionales que conforman este condominio, constituye de pleno derecho un Consorcio, poseyendo personalidad jurídica de acuerdo al Art. 9 de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005, fungiendo como representante de todos los propietarios, tanto frente a terceros como frente a los mismos propietarios.

ARTICULO 10

Las decisiones del Consorcio de Propietarios se limitan al goce y administración de las cosas comunes.

ARTICULO 11

Se definen como órganos de dirección, administración y representación del Consorcio de Propietarios los siguientes:

- a) La Asamblea;
- b) El Administrador.

DE LA ASAMBLEA

ARTICULO 12

La Asamblea es la máxima autoridad del Consorcio de Propietarios, sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio aun para la minoría ausente o disidente, siempre que cumpla con las mayorías aprobadas por la Ley y el presente Reglamento.

ARTICULO 13

La Asamblea se reunirá ordinariamente por lo menos **(una)** vez al año, dentro de **(los 60 días siguientes a la finalización del ejercicio financiero / de concluido el año social)**, y se reunirá extraordinariamente cuantas veces lo solicite el administrador por causa justificada, o cuando lo soliciten, por escrito, los propietarios, **(que representen por lo menos la mitad de los condóminos)**.

ARTICULO 14

La convocatoria a la Asamblea será realizada por el administrador, y en su defecto, por los propietarios **(que representen por lo menos la mitad de los condóminos)** en caso de que este no proceda a convocarla dentro de las **(cuarenta y ocho)** horas de habersele solicitado.

ARTICULO 15

Las convocatorias serán realizadas por **(aviso escrito)**, con **(días)** días mínimos de anticipación, entregándolo en el local de cada unidad funcional, o mediante carta certificada dirigida al domicilio que el propietario haya elegido de conformidad con el Art. 28 de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005. Las mismas deben contener el orden del día, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

Quando el derecho de propiedad sobre una unidad funcional se encuentre en estado de indivisión entre dos o más personas, o dos o más atribuciones del derecho de propiedad recaigan sobre titulares distintos, la convocatoria será dirigida al representante ante el Consorcio, que podrá ser uno solo, quien actuara en nombre de todos. En caso de que no hay sido designado representante alguno, la convocatoria se realizara en manos de cualquiera de ellos.

ARTICULO 16

Se considera que hay quórum para celebrar las reuniones de la Asamblea cuando asistan el **(cincuenta por ciento más uno)** de los condóminos, siendo adoptadas las decisiones por mayoría de votos de los propietarios presentes, siempre que la ley y el presente reglamento, no requieran un quórum o mayoría particular. En caso de que no se alcance el quórum requerido, se convocara a una nueva reunión con un plazo no menor de tres (3) días. En caso de que en una segunda convocatoria no haya quórum, se podrá deliberar validamente con la presencia por lo menos de la tercera parte del universo de los condóminos, pero solo para aquellos casos registrados en la orden del día y para los que se requiere tan solo mayoría simple.

ARTICULO 17

Las decisiones de la Asamblea serán tomadas, en aquellos caso en que la unanimidad no es exigida por la Ley o por este reglamento, por una mayoría de las tres cuartas partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento.

ARTICULO 18

Se necesita el consentimiento de unánime de todos los propietarios para:

- a) Construir nuevos pisos o realizar obras nueva,
- b) Extender o restringir el número de cosas comunes, o los derechos que recen sobre dichas áreas.
- c) Redefinir la participación en los votos por parte de los condóminos y el porcentaje de colaboración en la carga y gastos comunes.

ARTICULO 19

Cada propietario tendrá un número de votos proporcionado a la importancia de sus derechos en el inmueble, tal cual esta estipulado en el capítulo relativo a la descripción de las unidades funcionales. **El propietario que no pueda concurrir a la Asamblea, podrá hacerse representar, debiendo previamente apoderar mediante poder especial por escrito a la persona, quien deberá presentarlo ante el Consorcio.**

ARTICULO 20

La Asamblea será presidida por la persona designada al efecto, **(asumiendo el Administrador)** la función de Secretario.

ARTICULO 21

El secretario es el responsable de levantar y registrar el acta de la asamblea, debiendo comprobar la nómina de presencia, verificar el cómputo de las votaciones, librar las copias y las certificaciones correspondientes.

ARTICULO 22

Las actas deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la reunión, así como, el orden del día propuesto; el número de votantes presentes, los nombres de los propietarios y/o arrendatarios presentes o de sus mandatarios, con indicación del local de su propiedad o sobre el cual ejercieren derechos de los que otorgan participación en las asambleas; la constitución de la asamblea y la declaración de validez de la constitución las resoluciones adoptadas, con registro de los votos a favor o en contra, fundamento de la votación, caso que los miembros de la Asamblea desearan hacerlo constar y firma de todos los presentes **(...)**.

El acta deberá ser registrada en los **(tres (3) días)** de realizada la Asamblea, en libro rubricado y firmado por el Presidente y el Secretario; dicha acta quedará depositada bajo custodia del Administrador debiendo ser firmada por los propietarios presentes o representados

Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario, así como por todos los propietarios presentes o representados.

En el mismo plazo de **(tres (3) días)** les serán comunicadas las resoluciones adoptadas a los miembros ausentes por medio **(de carta certificada)**. Si no mediare reclamación ante la jurisdicción competente dentro de los **diez (10) días** de comunicadas las resoluciones éstas se considerarán definitivas resultando extemporáneo todo reparo. Los miembros ausentes en la Asamblea podrán manifestar conformidad con el contenido de las actas mediante firma estampada al pie de las mismas.

ARTICULO 23

Son atribuciones de la Asamblea:

(Describir funciones)

- a) *Designar al Administrador, nombrar al personal subalterno, o bien, dotar de poderes al Administrador para que proceda a su nombramiento y fijar las remuneraciones;*

- b) *Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, en base a las necesidades del Condominio, fijando la cuota de cada propietario o arrendatario para los gastos o cargas comunes; así como, las formas, plazos y procedimientos para garantizar el pago. A los fines de fijar dicha cuota se tomarán en cuenta tanto la extensión, situación de la unidad funcional y el valor de las fracciones divididas del inmueble, como el número de personas que lo habitan (...);*
- c) *Sustituir o modificar el Reglamento;*
- d) *Aprobar o no el informe del Administrador referente a su gestión anual;*
- e) *Aprobar las reparaciones necesarias previamente a su ejecución.*
- f) *Ordenar las reparaciones menudas y otras reparaciones necesarias.*
- g) *Comprobar los anticipos hechos por cuenta de propietarios y arrendatarios contra sus obligaciones de pago de las cargas contributivas comunes y decidir sobre las cuotas no pagadas de acuerdo con el informe del Administrador;*
- h) *Conciliar todo conflicto surgido entre los propietarios y/o arrendatarios entre sí, o bien, entre uno o varios de éstos y el Administrador.*
- i) *Decidir sobre cualquier asunto que la Ley, el Estatuto o el presente Reglamento no haya confiado al Administrador, a otra persona, entidad o tribunal;*
- j) *Dilucidar aquellos casos en que este reglamento no contenga reglas claras relativas a la solución de algún asunto relacionado con los estatutos de co-propiedad y administración del condominio.*
- k) *(...)*

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 24

El administrador es el representante del Consorcio de Propietarios del inmueble. El administrador tiene por principal función ejecutar las decisiones del consorcio y guarda las cosas comunes. Es designado por la Asamblea por mayoría de votos, por una duración de **(tiempo)** año/s **y puede ser reelecto indefinidamente**. La designación puede recaer sobre uno de los propietarios o sobre un tercero, nombrado a tales efectos. El administrador continuará en sus funciones aun en caso de haber terminado su periodo siempre que no se le comunique la designación del reemplazante o haya podido justificadamente proceder a la entrega del cargo.

ARTICULO 25

El administrador renunciante o cesante tiene la obligación de rendir cuentas ante la Asamblea de Condóminos, debiendo hacer entrega de todos los libros, documentos y actuaciones de la administración dentro de los **quince (15)** días de notificada la renuncia o remoción del cargo, sin perjuicio de las reclamaciones que pudiera tener contra el Consorcio, o el Consorcio contra él.

ARTICULO 26

El administrador no podrá retener, en ningún caso, los fondos del consorcio, en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos.

ARTICULO 27

Las funciones del administrador podrán ser remuneradas. El monto de dicha remuneración será fijado por la Asamblea por mayoría de votos. Asimismo, la Asamblea decidirá la remuneración del personal adicional. Dichos gastos serán satisfechos a cargo de los fondos ordinarios de la administración.

ARTICULO 28

El administrador tiene los siguientes deberes y facultades

(Describir las funciones del administrador)

- a) *Atender todo lo relacionado a la administraron, vigilancia y funcionamiento del condominio, y en general, de todo lo relacionado con las cosas y elementos de uso común y servicios generales.*
- b) *Velar por el cumplimiento de las disposiciones reguladoras del uso de las cosas y elementos comunes.*
- c) *Representar al consorcio, bien como demandando o como demandante. Se necesita la autorización previa de la Asamblea para interponer demandas.*
- d) *Comunicar por carta certificada a los propietarios de toda resolución de la Asamblea de Consorcios acerca de los avances realizados, por concepto a las cargas comunes o cuotas contributivas no pagadas.*
- e) *Responder por la conservación, apariencia y funcionamiento de las diversas partes del condominio, especialmente las de uso común.*
- f) *Convocar a la Asamblea, en los casos señalados por la ley, debiendo informar de todo asunto que fuere pertinente.*
- g) *Tomar la iniciativa y dirigir los trabajos que estime convenientes, bajo la autorización de la Asamblea y sujetándose a ella, pudiendo ordenar las reparaciones menudas, sin necesidad de aprobación de la Asamblea, y las demás reparaciones, solo en caso de urgencia ya avisando inmediatamente a los propietarios.*
- h) *Expedir certificaciones, testimonios o constancias de actas de la Asamblea.*
- i) *Cobrar a los propietarios las sumas con que deba contribuir a los gastos y cargas comunes y realizar los demás cobros y pagos necesarios. Si los propietarios no han pagado en la fecha fijada por la Asamblea, incurrirá en mora de pleno derecho y abonará sobre la suma adeudada **un (1) % mensual** de retraso hasta un máximo de **cincuenta (50) %**, sin perjuicio de las acciones judiciales que el Consorcio pueda ejercer en su contra.*
- j) *Rendir cuentas de su gestión ante la Asamblea anual del Consorcio de Propietarios.*
- k) *Presentar un presupuesto anual de ingresos y gastos con indicación de la cuota que corresponde a cada propietario como contribución a las cargas comunes.*
- l) *Dirigir los asuntos financieros concernientes a la recaudación y pago, las operaciones de los libros de contabilidad que sean necesarios, realizar la apertura de cuentas bancarias, llevando las partidas de ingresos y gastos, manejo de cuentas y soportes, los que pondrá a disposición de todo propietario que lo requiera. La conservación de los libros debe hacerse por un periodo no menor de **10 años**.*
- m) **Llevar los libros de administración los cuales deberán ser los siguientes:**
 - a. **Libro de actas**
 - b. **Libro de caja de ingresos y gastos.**
 - c. **Libro de propietarios y unidades funcionales.**
 - d. **Libro de inventario de cosas, bienes y elementos de propiedad común.**
- n) **(...)**

DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 29.

Será considerado como propietario de una unidad funcional a aquella persona que establezca su derecho de propiedad mediante un duplicado o extracto del Certificado de Título del dueño expedido por el registrador de títulos competente. Todo propietario está en la obligación de presentar constancia de su título al administrador dentro de los **treinta (30)** días de su

adquisición, señalando su dirección. A falta de comunicación del título, se considerará propietario a quien figure registrada en el libro de propietarios, y por dirección válida a los fines de citación, a la que figure registrada en el libro de propietarios.

ARTÍCULO 30

Todo propietario de una unidad funcional según su título de adquisición, planos y disposiciones de este Reglamento, podrá ejercer todas las atribuciones conferidas por este derecho, siempre que no afecte las Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos, así como podrá usar las áreas comunes con sujeción al orden, la moralidad, buenas costumbres y demás normas de convivencia que se describen en ese Reglamento.

ARTICULO 31

El disfrute y aprovechamiento de la unidad funcional, tendrá que estar sujeta obligatoriamente al destino que se le haya asignado en el presente reglamento, debiendo ajustarse a las normas legales y de convivencia contenidas en el mismo, no siendo posible variar su destino.

ARTICULO 32

Todo propietario podrá transferir los derechos que le correspondan sobre la unidad de propiedad exclusiva, bajo las condiciones y modalidades de pago que fueren de lugar.

ARTICULO 33

La transferencia de la propiedad incluye, aunque no lo contemple el contrato, el derecho sobre las partes comunes que le corresponde. Los sectores o áreas comunes y pro-indivisas son inseparables de la propiedad exclusiva y no pueden ser transferidos ni gravados independientemente. Toda transferencia parcial o transacción que viole este principio será considerada nula.

ARTICULO 34

Cada copropietario es responsable de la conservación y reparación de su unidad funcional, no pudiendo hacer innovaciones o modificaciones que afecten la seguridad, estética del inmueble, ni perturbar la paz de los vecinos.

ARTICULO 35

Todo propietario es responsable directo y personal de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y perjuicios ocasionados a los demás condóminos, por su propia conducta, familia, parentela, visitas, empleados y, en general, por las personas que ocupan su unidad funcional a cualquier título, debiendo soportar íntegramente los posibles gastos que pudiera dar lugar dicha falta o negligencia.

ARTICULO 36

Todo propietario es responsable de realizar, en la unidad funcional de su propiedad, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y perjuicios a las viviendas o locales vecinos o a la estructura, solidez y seguridad general del o los edificios, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

ARTICULO 37

Las obras realizadas por los propietarios en el interior de sus unidades funcionales, serán hechas a su cargo, debiendo comunicarlas previamente al administrador, a fin de que obtener si

fuere pertinente, la correspondiente autorización. Transcurrido el término de **veinte (20) días** sin que el administrador respondiere la comunicación hecha sobre las obras a realizar se presumirá que las mismas han sido autorizadas, siendo responsabilidad del administrador los daños derivados de las ejecuciones de obras realizadas en contravención de las reglas mandadas a observar.

ARTICULO 38

Las obras y reparaciones menores que fueren necesarias en el interior de una unidad funcional tales como destupiciones de las salidas de agua, servicios sanitarios, reposición, labores de fontanería, pintura, decoración de interiores, y otras de igual naturaleza, podrán ser realizadas sin autorización del Administrador, siempre que las mismas no generen turbaciones e impedimentos a la comunidad, ni daños capaces de afectar la estructura del Condominio, siendo realizadas también por cuenta del propietario.

ARTICULO 39

Todo propietario tiene la obligación de permitir la entrada a su unidad funcional de las personas encargadas de realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o las unidades vecinas, debiendo ser realizados los mismos con la mayor celeridad y cuidado, a fin de evitar dificultades o molestias a los ocupantes.

ARTICULO 40

En caso de que el propietario de una unidad funcional esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine o afecte su propiedad, el administrador podrá entrar en él a fin de tomar medidas oportunas.

ARTICULO 41

Todo propietario tiene la obligación de asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consorcio de propietarios, teniendo el derecho de exponer y defender su punto de vista y votar según, lo establecido en la descripción de su unidad funcional.

ARTICULO 42

Cada propietario tiene la obligación de contribución obligatoria, de forma proporcional con las cargas y gastos comunes, tomando como referencia el valor de las fracciones del inmueble, su extensión y situación, **siendo pagadera por adelantado dentro de los primeros (días) días del mes por transcurrir.** El monto de dicha cuota será fijado por la Asamblea del Consorcio de Propietarios. **Dichos gastos comunes incluyen los relativos a los gastos de administración; gastos de conservación, mantenimiento, reparación y mejora de las cosas comunes; al pago de las primas de póliza de seguros sobre todo el edificio; pago de impuestos y tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen a que estén sujetos a las cosas comunes y demás gastos comunes establecidos por la ley o el presente reglamento, o que hubiese sido acordado como tales por los propietarios.**

ARTICULO 43

El pago de la cuota contributiva a los gastos y cargas comunes queda garantizado con el privilegio sobre la unidad propiedad exclusiva de aquél en cuyo beneficio el Consorcio haya hecho desembolso, tal y como lo establece el Artículo 18 de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos, constituyendo, en virtud del Art. 33 de la infrascrita ley, la copia del acta, certificada por el administrador y legalizada por un notario constituirá título suficiente para inscribir el privilegio.

ARTICULO 44

Todo propietario, arrendatario, inquilinos, ocupantes y/o visitante, podrá utilizar las áreas comunes conforme a su destino, naturaleza y uso con moderación y en cumplimiento con las normas de conducta establecidas en el presente Reglamento, siendo responsables de su conservación, sin que esto pueda implicar restricción al legítimo derecho de los demás.

ARTICULO 45

El Consorcio de Propietarios, podrá por decisión unánime de sus miembros, extender o restringir el número de las áreas comunes, pudiendo destinar algunas de ellas al uso exclusivo de determinadas unidades funcionales, caso en cual los gastos de mantenimiento, reparación y conservación quedaran a cargo del o de los propietarios de las unidades beneficiadas.

NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTICULO 46

Los propietarios deben ajustarse a las siguientes normas de convivencia:

(Enumeración de las normas de convivencia/ prohibiciones)

DEL EJERCICIO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

ARTICULO 47

La gestión administrativa y financiera del condominio, tendrá una duración anual comenzando *(fecha en que inicia)* y finalizando *(fecha en que finaliza)*.

ARTICULO 48

El administrador presentara un informe detallado de su gestión administrativa y financiera en la reunión ordinaria de la Asamblea de condóminos, el cual incluirá los balances correspondientes, los que deberán ser confeccionados, según el libro de contabilidad, debiendo presentar los comprobantes de lugar a solicitud de cualquier propietario.

ARTICULO 48

El presupuesto anual de gastos sometido por el administrador, tomará en consideración la cuota contributiva a cargo de los propietarios, según su unidad funcional, considerando los gastos e ingresos por partidas que se consideren procedentes y las acordadas por el Consorcio de Propietarios.

ARTICULO 49

En caso de déficit presupuestario, el Consorcio podrá ordenar una contribución especial a cada propietario, proporcional al valor de su unidad funcional. Si hubiese superávit, el Consorcio podrá escoger entre mejorar y ampliar los servicios o hacerlo ingresar en un fondo de reservas. El consorcio podrá acordar la imposición de un *(definir %)* % mensual sobre las cantidades que se adeuden, siendo destinado el dinero así recaudado a subsanar el déficit, y en su defecto, al fondo de reserva.

DE LOS SEGUROS

ARTICULO 50

El condominio (*nombre del condominio*) deberá contar con una póliza de seguro permanente contra los riesgos de (*incendio, terremoto y líneas aliadas*), por su valor real. Producido el siniestro, la indemnización será hecha efectiva a favor de los propietarios en la proporción que corresponda. Independientemente de ello, todo propietario puede asegurar su unidad funcional y en caso del siniestro, la indemnización será pagada según la póliza.

ARTICULO 51

En caso de destrucción del edificio cualquiera de los propietarios podrá solicitar la partición del terreno, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil y en la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos. El estado de indivisión no podrá permanecer sino mediante acuerdo unánime de los propietarios, quienes determinaran las condiciones de reconstrucción.

DEL FONDO DE RESERVAS

ARTICULO 52

Se constituirá un “fondo de reserva” para responder a los gastos extraordinarios o urgentes, ordinarios o extraordinarios o innovaciones que afecten a todo el edificio o a las cosas y elementos comunes. Este fondo se conformara (*con las sumas recaudados con motivo de recargos sobre las contribuciones ordinarias a que este obligado cada propietario/ un 10 % del presupuesto mensual/ de los superávits que resultaren del presupuesto de mantenimiento*).

ARTICULO 53

A tales fines se abrirá una cuenta especial de ahorros en (*una asociación para la vivienda/ un banco hipotecario*) en la cual se depositara el fondo de reserva.

ARTICULO 54

La Asamblea, tomara los acuerdos pertinentes en relación a la administración e inversión de dicho fondo. En casos urgentes el administrador podrá tomar las medidas pertinentes, a reserva de convocar a la Asamblea y rendir cuentas.

ARTICULO 55

El administrador deberá llevar la contabilidad del fondo de reserva de forma independiente a los fondos de administración común.

DE LA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 56

El presente reglamento podrá ser modificado por la Asamblea en la forma que ha sido prevista, de acuerdo con las leyes de la materia, debiendo hacerse constar en un acta del consorcio donde se decide la modificación del condominio, así como el reglamento del régimen de condominio resultante de las modificaciones aprobadas, debidamente firmados y legalizadas las firmas ante Notario Público.

ARTICULO 57

Cuando se trate de la modificación de este reglamento, se especificará ese propósito en la convocatoria que se haga para la reunión correspondiente y ella contendrá el nuevo reglamento propuesto.

ARTICULO 58

Las modificaciones realizadas al presente reglamento surtirán efecto una vez que sean registradas en el Registro de Títulos correspondiente

DE LA DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTICULO 59

El Consorcio de propietarios de un inmueble registrado bajo el régimen de condominio, puede renunciar a sus beneficios, mediante acta certificada de la asamblea del consorcio de copropietarios que apruebe la extinción o disolución, firmada por todos los condóminos y legalizadas las firmas por ante Notario Público, en la cual conste la decisión unánime de todos los condóminos, siempre que todas las unidades funcionales estén libres de cargas y gravámenes y no existan deudas de ninguna naturaleza a cargo del consorcio, o conste en caso de existir cargas y/o gravámenes sobre alguna de las unidades, el consentimiento del o los acreedores y/o beneficiarios para poder extinguir o disolver el régimen, lo que se realizará por declaración expresa y legalizada la firma por ante Notario, siendo sometido según el procedimiento establecido por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 60

El presente Reglamento será registrado por ante el Registro de Títulos de la jurisdicción competente, debiendo tomar el Consorcio, una vez constituido el régimen de condominios, las providencias necesarias para que cada propietario tenga copia fiel y exacta del mismo.

ARTICULO 61

En lo referente a todas las demás cuestiones no previstas en el presente Reglamento, las mismas se remiten a las disposiciones de la Ley No.5038 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005 y sus reglamentos,.

REDACTADOS Y FIRMADOS, en *tres (3) originales* de los mismos tenor y efecto, en la en *(municipio)* Provincia de *(provincia)*, República Dominicana, a los *(días)* días del mes de *(mes)* del año *(año) (200x)*.

Declarante-Propietaria

Yo *(nombre del notario)* Abogado Notario Público de los del número *(municipio del notario)* matrícula *(matrícula del notario)*, CERTIFICO Y DOY FE que por ante mi han comparecido los señores *(nombre de firmantes y testigos con sus generales)*, que en sus calidades de *(calidad de las partes firmantes)*, personas que en mi presencia y voluntariamente han firmado este acto, y quienes me han declarado bajo fe de juramento que las firmas que estamparon son las que acostumbran hacer en todos sus actos de la vida pública y privada, por lo cual merecen entera fe y crédito. Dada en *(municipio)* Provincia de *(provincia)*, República Dominicana, a los *(días)* días del mes de *(mes)* del año *(año) (200x)*.

Notario Público