

REGLAMENTO

del

Condominio Quintavalle *Guaynabo, Puerto Rico*

110 Calle Acuarela Suite ADM, Guaynabo, Puerto Rico 00969

Reglamento del Condominio Quintavalle

Guaynabo, Puerto Rico

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 - Este Reglamento queda incorporado y forma parte de la Escritura Matriz, mediante la cual se somete el complejo residencial “Quintavalle” al Régimen de Propiedad Horizontal, hoy Ley de Condominios.

Artículo 2 - El Condominio Quintavalle, en adelante denominado “Condominio”, se regirá por las disposiciones de las leyes vigentes, por la Escritura Matriz y por el presente Reglamento.

CAPÍTULO II

APLICABILIDAD

Artículo 3 – “Alcance” Las disposiciones de este Reglamento son aplicable a todo el terreno, edificaciones y dependencias del Condominio y a todos los Titulares de los apartamentos, presentes y futuros, incluyendo sus sucesores, cesionarios, representantes personales, poderhabientes, adquirientes voluntarios o involuntarios, albaceas, así como a los arrendatarios, huéspedes, visitantes, invitados, empleados, contratados, incluyendo al administrador y a cualquier persona que este presente o use las facilidades del Condominio, al administrador y/o entidad que se designe o contrate para administrar al condominio por cualquier motivo o título y la presencia en el Condominio de cualesquiera otras personas, lleva implícito la aceptación y obligación de cumplir el presente Reglamento.

CAPÍTULO III

CONSEJO DE TITULARES

Artículo 4 - El Consejo de Titulares es el órgano supremo del Condominio en el cual reside la plena y omnímoda soberanía del mismo. Esta constituido por todos los Titulares de los apartamentos que integran el Condominio será la entidad que gobernara en la administración y mantenimientos comunes. Será su deber el tener el absoluto dominio de las decisiones que afecten de cualquier forma los elementos comunes del condominio. Sus resoluciones y acuerdos,

tomados con el quórum y demás formalidades legales, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos los Titulares, residentes y visitantes.

Artículo 5 - Registro de Titulares

1. El registro de Titulares es el libro donde se anotaran los traspasos de propiedad de los apartamentos, únicamente con la presentación de una copia simple de la escritura pública por la cual el apartamento se transfiera. Dicha copia simple de la escritura deberá ser entregada para los archivos del Condominio.
2. El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario y en el mismo se hará constar el (los) nombre(s) completo(s) de los Titulares, la(s) firma(s), el número de teléfono, la dirección postal, dirección residencial, el número de su apartamento 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 quiénes son los Titulares con derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.
3. Es responsabilidad de cada Titular proveer la información sobre la institución financiera con quien mantiene su préstamo hipotecario y el número de préstamo, en caso de que el Titular haya saldado la propiedad también deberá informarlo.

Artículo 6 - Deberes y Facultades del Consejo de Titulares

Corresponde al Consejo de Titulares lo siguiente:

1. Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, en Asamblea Ordinaria Anual, 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 Oficiales (Presidente, Tesorero y Secretario) necesariamente serán Titulares. Los cargos de Directores se designan por el término de un (1) año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que sus sucesores sean designados.
2. Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y egresos y las cargas y gastos comunes. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año. Dicho fondo se ira nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continuará o no aportando al mismo. El dinero se conservarán en una

cuenta de reserva, y se mantendrá separada de la cuenta operacional, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo, para la realización de obras extraordinarias, obras urgentes y para obras de mejora.

3. Modificar este Reglamento por acuerdo de las dos terceras (2/3) partes de los Titulares.
4. Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para el Condominio y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.
5. Conocer de las quejas y reclamaciones de los Titulares contra los Directores o el Administrador y remover los Directores y el Administrador por el voto afirmativo de la mayoría.
6. Aprobar la ejecución de obras ordinarias o extraordinarias, reparación, conservación y obtener fondos para su realización.
7. El Consejo nombrara en Asamblea Ordinaria Anual el Comité de Conciliación que estará compuesto de tres (3) Titulares, por término de un (1) año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que sus sucesores sean designados. Uno de ellos será miembro de la Junta de Directores, excluyendo al Presidente. El Comité de Conciliación deberá resolver todo asunto que le fuere referido por la Junta de Directores o por cualquier titular en un término de treinta (30) días calendarios desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días calendarios desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

Artículo 7 - Reuniones del Consejo de Titulares

El Consejo de Titulares se reunirá, por lo menos, una (1) vez al año, en sesión ordinaria, para aprobar el presupuesto, estados de cuentas; Elegir los miembros de la Junta de Directores, Comité de Conciliación y demás asuntos que se fijen en la convocatoria. Esta reunión ordinaria se celebrará la primera (1ra.) semana del mes de marzo de cada año, a las siete y media (7:30) de la noche o en la fecha más próxima y hora que determine la Junta de Directores. También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando convoque el Presidente, una mayoría de la Junta de Directores por lo menos, una quinta (1/5) parte de los Titulares o un número de estos cuyos apartamentos representen al menos el veinte (20%) por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunales.

Artículo 8 – Convocatorias

1. Las convocatorias para las asambleas del Consejo de Titulares serán firmadas por el Presidente y el Secretario o por las personas que convoquen, e indicaran los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebrara la misma. La citación para la reunión ordinaria anual se hará por escrito, entregándose en el apartamento de cada titular o por medio de correo certificado, dirigido a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento. Las citaciones se harán por lo menos con quince (15) días calendarios de anticipación y no más de treinta (30) días calendarios a la fecha de la reunión. Una copia de la citación se fijará en el tablón de edictos del Condominio.
2. El Consejo de Titulares podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria, siempre que concurren 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 consintieren por escrito en que se tome el acuerdo pertinente.
3. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular (Proxy) a personas mayores de edad que a su vez podrán ser: Titulares, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge, el arrendatario, mandatarios del titular o el representante legal del titular en virtud de poder otorgado ante notario. El Proxy tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario.
4. Para acreditar la firma del titular la persona deberá entregar el Proxy o poder firmado por el titular ante el Secretario para cada sesión y no será de fecha anterior a tres (3) meses. La autenticidad de la firma del titular se verificará contra el Registro de Titulares. Una misma persona no podrá representar a más de un titular.

Artículo 9 - Votos

1. Cada titular tendrá derecho a un voto, irrespectivamente al número de apartamentos que sea propietario. Las decisiones del Consejo de Titulares se tomarán por el voto mayoritario del total de porcentajes.
2. Cuando un apartamento pertenezca en comunidad a dos (2) o más personas o su dominio está 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.

3. Se considera mayoría la mitad más uno de los Titulares.
4. Aquellos Titulares que adeuden tres (3) 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.

Artículo 10 – Quórum

1. Constituye quórum para celebrar una asamblea del Consejo de Titulares la presencia de Titulares con derecho al voto personalmente o por delegación “Proxy” que representen una tercera parte (1/3) de los Titulares. Cuando en una reunión no pudiera obtenerse dicho quórum por falta de asistencia de suficiente número de Titulares, se realizará una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera y en esta reunión constituirán quórum los Titulares que estén presentes en la misma.
2. Cuando todos los Titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptaran los acuerdos allí planteados, se notificarán los mismos a todos los Titulares que no comparecieron, con un resumen detallado del acuerdo adoptado y si en un plazo de treinta (30) días calendarios a contar desde la fecha de la notificación no manifestaran por escrito su discrepancia a la oficina de administración, quedaran vinculados por el acuerdo. En el caso de que haya una oposición al acuerdo tomado deberá fundamentarse el mismo, de lo contrario no se tomara en cuenta. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto transcurra el periodo de treinta (30) días calendarios sin que haya presentado una oposición fundamentada y su cumplimiento es obligatorio por parte de todos los Titulares.
3. Queda establecido que si la citación a la segunda convocatoria se incluye como parte de la agenda que se circulo para citar a la primera convocatoria no habrá que citar nuevamente a la segunda convocatoria.
4. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria.
5. La mayoría requerida para la adopción de acuerdos en las reuniones celebradas en segunda convocatoria, se computará a base de un cien por

ciento (100%) del número de Titulares presentes o representados con derecho a voto al momento de adoptarse dicho(s) acuerdo(s).

Artículo 11- Impugnación de los Acuerdos (copia según, Artículo 42. de la Ley Núm. 103 del 5 de abril del 2003 según enmendada)

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.
2. Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días calendarios desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días calendarios desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días calendarios desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días calendarios desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días calendarios desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

(b) La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores.

La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de

Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.

Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.

Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario.

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

Artículo 12 - Forma de las reuniones - Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviere presente, por el Tesorero, en defecto de éste, por un Vocal y si ninguno estuviere presente, por un Presidente Provisional designado por la mayoría de los Titulares presente. Si el Secretario no compareciere, la mayoría de los Titulares designara un Secretario Provisional.

Artículo 13 - 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, asuntos tratados, resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, y las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier titular, si desea que se deje constancia de las mismas. Las actas serán firmadas al final del texto por el Presidente y el Secretario.

CAPÍTULO IV **JUNTA DE DIRECTORES**

Artículo 14 – Composición

1. La Junta de Directores está compuesta de cinco (5) Directores y constituye el organismo ejecutivo del Condominio. Los Oficiales (Presidente, Tesorero y Secretario) tienen que ser Titulares y no podrán nombrar apoderados para que actúen en su lugar.
2. Los cargos de la Junta serán: Presidente (a), Tesorero (a), Secretario (a) y (2) Vocales. Todos los cargos serán ocupados por el término de un (1) año o hasta que se elijan sus sustitutos. Los interesados en continuar en la Junta se someterán al proceso de elección ordinario. Habrá una reunión de transición entre la Junta saliente y la Junta entrante.
3. Los miembros de la Junta no devengarán salario, ni compensación alguna, ni disfrutaran o serán acreedores a beneficio alguno que no este accesible a cualquier otro titular y/o residente.

Artículo 15 - Reuniones de la Junta

1. Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores, se celebrarán en las fechas que determine la Junta. El Presidente podrá convocar cuantas reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta sean necesarias para tratar asuntos de su competencia. A solicitud de no menos de tres (3) miembros de la Junta de Directores, el Secretario deberá convocar a reuniones extraordinarias de la Junta. Esta solicitud debe ser por escrito y expresar los fundamentos por los cuales se solicita la reunión extraordinaria.
2. Las convocatorias para reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta se harán con no menos de dos (2) días calendarios de anticipación, mediante notificación personal, por correo o por teléfono, con expresión de la fecha, lugar y objeto de la reunión. La comparecencia del miembro

de la Junta de Directores a la reunión subsanara cualquier tipo de defecto o impugnación a la notificación que haya sido dada.

3. Deberá celebrarse una reunión de la Junta dentro de los quince (15) primeros días calendarios después de la reunión anual general del Consejo de Titulares. No será necesario notificar acerca de las reuniones regulares de la Junta que se celebren en fechas fijadas por resoluciones de la Junta. Será necesario notificar a la Junta de Directores acerca de las reuniones aplazadas aunque sea por teléfono. Las reuniones podrán celebrarse en cualquier momento sin aviso, y sin que todos los miembros de la Junta estén presentes si asisten la mayoría de los miembros. El aviso de una reunión regular de la Junta no tiene que señalar el objetivo o asunto a tratarse. El aviso de reunión de la Junta podrá darse personalmente, por teléfono o por escrito.

Artículo 16 - Quórum – La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o sea, tres (3) Directores, constituyen quórum. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiese quórum, los miembros de la Junta de Directores presentes deberán posponerla para fecha posterior y en tal caso, los asuntos incluidos en la convocatoria original podrán ser considerados sin ulterior notificación. Para la nueva citación, se le hará referencia a los miembros de la Junta de Directores de que no hubo quórum en la reunión anterior y que continua vigente la agenda que ya les fue notificada, con cualesquiera adiciones que se vayan a hacer para la nueva citación.

Artículo 17 - Reuniones

1. Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores, se celebrarán en las fechas que determine la Junta. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias con dos (2) días calendarios de notificación a cada miembro de la misma, personalmente, por teléfono o por correo. El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición escrita de cualesquiera dos (2) miembros de la Junta.
2. 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 podrán 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 la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratarse en la reunión.

3. Cualquier miembro de la Junta de Directores que se ausente sin excusa verbal o por escrito a tres (3) reuniones consecutivas de la Junta, que hayan sido notificadas con (2) días calendarios de anticipación, será destituido de su cargo de forma automática.

Artículo 18 - Votación - Cada miembro de la Junta de Directores incluyendo el Presidente tendrá derecho a un (1) voto para cada asunto sometido a votación. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos.

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 y/o Titulares, por gastos realmente incurridos a nombre del Condominio o por adelantos hechos al Condominio. Para tales casos, se determinaran las normas que definirán la razonabilidad de dicho reembolso y bajo que concepto se habrá de realizar el mismo siempre y cuando se presente evidencia veraz y en original para el reembolso del mismo.

Artículo 20 - Vacantes y Remoción

1. Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante por razón de muerte, renuncia o destitución, los demás miembros de la Junta, por voto mayoritario, designarán un miembro sustituto que ocupara el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye. Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. Si un Director cesara como titular por transferir su título de dueño de su apartamento, se considerará que automáticamente renuncia al cargo. El Consejo de Titulares tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquier o todos los Directores con o sin justa causa. Si un Director fuere removido, el Consejo elegirá otro Director para ocupar la vacante.
2. De ser meritorio, el Consejo de Titulares podrá darle al miembro de la Junta de Directores una oportunidad para corregir su conducta con respecto a la falta cometida. En la segunda omisión de la misma falta se le cesanteara de sus funciones.

Artículo 21 – Obligaciones, Deberes y Facultades - Además de los deberes impuestos por la Ley, y este Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares, la Junta será responsable de lo siguiente:

1. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento 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 y/o residentes.

2. Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el presupuesto anual de gastos y previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.
3. 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.
4. Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y disponer que se anoten detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al Condominio y a su Administración, por orden de fechas, y tener disponibles para su examen por todos los Titulares en días y horas hábiles, el libro expresado, como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
5. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales vigentes, este Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.
6. Responder por el funcionamiento, conservación y vigilando de las diversas partes del inmueble, fundamentalmente las de uso común, especialmente el área del estacionamiento, salidas de emergencia y la azotea.
7. Nombrar comités de trabajo entre los residentes para ayudar a la Junta en su función de toma de decisiones, lo que sea apropiado para los mejores intereses del Consejo de Titulares
8. Abrir una cuenta bancaria a nombre del Condominio, en la cual 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, que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.
9. 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 partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración recibida por el Administrador, 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 enviara una copia del estado de ingreso y egreso a todos los Titulares

con quince (15) días calendarios de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual del Consejo de Titulares.

10. Atender a la conservación del Condominio y disponer las reparaciones ordinarias que sean necesarias, adoptando las medidas pertinentes.
11. Llevar el Registro de Titulares donde constaran los nombres y demás datos de los Titulares de los apartamentos, sus firmas, así como, las sucesivas transferencias o arrendamiento de estos. Será deber de la Junta tomar medidas necesarias en Ley para hacer cumplir esta disposición reglamentaria y lograr que toda transferencia, alquiler o unidad desocupada conste en los archivos del Condominio. Los dueños e inquilinos u ocupantes cuyos nombres no consten en el Registro de Titulares estarán sometidos a todas las obligaciones, pero no disfrutaran de los privilegios correspondientes.
12. Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir las vacantes de miembros de la Junta de Directores, sujeta a revocación o modificación por el Consejo de Titulares.
13. Atender toda reclamación de cualquier titular en un plazo de treinta (30) días calendarios desde el acuse de recibo de dicha reclamación. La Junta podrá resolver el asunto o someterlo al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité.
14. Designar el Administrador, quien podrá o no ser titular y/o residente, 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, cualquiera de las facultades anteriormente relacionadas, todo lo relacionado con el nombramiento y separación del personal y las facultades adicionales que estime pertinentes.
15. Relevar de sus funciones al Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberán convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días calendarios del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.
16. Llevar las acciones judiciales y/o extrajudiciales necesarias para lograr que los Titulares y residentes cumplan con este Reglamento

17. Establecer un Reglamento que fija el uso y disfrute de las áreas recreativas.
18. Facilitar a los Titulares, aseguradores, tenedores y garantizadores de crédito hipotecarios, toda la información que deseen relacionada con el Condominio.
19. Recomendar al Consejo de Titulares la creación de derramas para cubrir gastos específicos extraordinarios cuando las necesidades del Condominio así lo requieran y que fueron propuestos y el dinero excedente, si alguno se mantenga en una cuenta especial hasta que el Consejo de Titulares disponga de su uso.
20. Suspender los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos de agua, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a estos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento, ya que no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo, la Junta de Directores o el Director enviara una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado.
21. Imponer multas administrativas de hasta cien (\$100.00) dólares a aquellos Titulares y/o residentes que violen las normas de convivencia de este Reglamento y la Ley de Condominios de la forma que mas adelante se especifica.
22. La suspensión de los servicios comunes podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal, transcurrido dos (2) avisos oficiales con carta certificada enviadas con un plazo de treinta (30) días calendarios por aviso para que efectuase el pago del mismo.

CAPÍTULO V **CARGOS EJECUTIVOS**

Artículo 22 – Del Presidente - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

1. Presidir las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
2. Firmar todos los contratos sin que excedan un término de un (1) año y documentos a nombre del Condominio que sean autorizados por el Consejo de Titulares o por la Junta de Directores.
3. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
4. Cuidar de que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y este Reglamento se mantengan y cumplan correctamente.
5. Someter un informe 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.
6. Firmar conjuntamente con el Secretario, las convocatorias y las actas de las reuniones de Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
7. Firmar conjuntamente con el Tesorero, todos los cheques.
8. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares de la Junta de Directores y el Condominio.
9. Representar en juicio y fuera de él al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Condominio.
10. Comparecer a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.
11. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

Artículo 23 - Del Tesorero - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

1. Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos del Condominio.
2. Cuidar que el Administrador lleve cuentas completas, exactas y al día la contabilidad, libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.
3. Cuidar 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 co-firmar los cheques con el Presidente.
4. Supervisar el desembolso de los fondos del Condominio, considerando los comprobantes correspondientes.
5. Rendir cuenta al Presidente, Junta de Directores y Consejo de Titulares de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera del Condominio.
6. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

Artículo 24 - Del Secretario - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

1. Redactar las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores y notificar las citaciones.
2. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores y ayudar al Presidente en la celebración de las mismas.
3. Redactar las actas de dichas reuniones en los libros correspondientes.
4. Firmar conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.
5. Expedir con vista de los libros de actas, todas las certificaciones que fueren necesarias, con el visto bueno del Presidente.
6. Comunicar por escrito a los Titulares ausentes en asamblea, ya sea ordinaria o extraordinaria, todas las resoluciones adoptadas por el Consejo de Titulares.
7. Custodiar a disposición de los Titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

8. 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.

Artículo 25 - De los Vocales - Tendrán los deberes y facultades siguientes:

1. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
2. Auxiliar a los demás miembros de la Junta en el ejercicio de sus funciones y realizar las labores que le encomienden el Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

Artículo 26 – Del Comité de Conciliación - Tendrán los deberes y facultades siguientes:

1. Resolver todos los asuntos que le sean referidos en un término de treinta (30) días calendarios.

CAPÍTULO VI
ADMINISTRACIÓN

Artículo 27 - El Administrador

2. El Administrador podrá ser una persona jurídica o natural.
3. La Junta delegara en el Administrador algunas de las facultades que le han sido asignadas por el Consejo de Titulares en este Reglamento, pero mantendrá la responsabilidad por su ejecución.
4. El Administrador deberá ubicarse en las facilidades físicas asignadas para este propósito.
5. La contratación del Administrador deberá ser por escrito e incluirá la remuneración, deberes y facultades del cargo, así como los criterios que usaran para prescindir de sus servicios a resolver el contrato.

Artículo 28 – Funciones y Deberes Del Administrador

1. Procesar, previa autorización de la Junta, todos los contratos y demás documentos oficiales.

2. Cobrar las cantidades debidas del Consejo de Titulares y pagar las deudas del mismo.
3. Reclutar, orientar y mantener expedientes, supervisar horario, asistencia y tareas del personal contratado y fijar horas de trabajo.
4. Velar por el cumplimiento de este Reglamento y cualesquiera otros solicitados por la Junta de Directores.
5. Mantener todos los archivos y preparar todos los informes requeridos por Ley, este Reglamento y cualesquiera otros solicitados por la Junta de Directores.
6. Colaborar con la Junta en la preparación del presupuesto anual.
7. Mantener un sistema de archivo adecuado para toda la correspondencia y documentos oficiales del Condominio.
8. Cumplir y hacer cumplir las decisiones que tome la Junta de Directores o el Consejo de Titulares.
9. Dirigir los asuntos financieros relativos a las recaudaciones, pagos y las operaciones en los libros de contabilidad que sean necesarias con anotación de las partidas de ingresos y gastos. Estos libros, así como las cuentas, facturas y comprobantes respectivos los mantendrá a disposición del Consejo de Titulares en horas y días laborables.
10. Mantener las cuentas bancarias de operaciones y reservas a nombre del condominio en la cual se depositaran los ingresos con la mayor brevedad posible.
11. Formular cuando no lo hubieren hecho interesados, las violaciones a las normas de convivencia e infracciones de este Reglamento.
12. Llamar la atención por escrito, con copia a la Junta, a cualquier titular y/o residentes, arrendatario u ocupante que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y las normas de convivencia establecidas en este Reglamento.
13. Informar a la Junta de las violaciones a las condiciones establecidas en la Ley de Condominios, Escritura Matriz y este Reglamento.

CAPÍTULO VII **LOS TITULARES**

Artículo 29 - De Los Titulares

1. Será considerado 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, su nombre, apellidos, información general y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de la propiedad de un apartamento, presentando dentro de treinta (30) días calendarios de su adquisición, los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el Libro de Titulares, dejando constancia en el título respectivo. 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 el mismo.
2. El titular de cada apartamento será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de sus linderos en los planos horizontales y verticales que configuran 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 Escritura Matriz y este Reglamento.
3. El titular y/o residente en el disfrute y aprovechamiento de su apartamento tendrá que dedicarlo obligatoriamente al destino que se le asigne en la Escritura Matriz, o sea 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, este Reglamento y las buenas costumbres.
4. Todo titular y/o residente es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionadas a los demás Titulares y/o Residentes y vecinos y 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.

Artículo 30 - Obligaciones y deberes de Los Titulares

1. Pagar cuota de mantenimiento:
 - a. Los Titulares y/o residentes serán responsables de cumplir con todas las disposiciones de la Ley de Condominios, sobre el pago de las cuotas de mantenimiento, específicamente lo dispuesto en el artículo 15-E y 39 de la antes referida Ley.
2. Reparaciones:
 - a. Cada titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiere, en su apartamento, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros apartamento o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.
3. En el caso de que el titular no realice, con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente del apartamento, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicho apartamento y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencias 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 al titular por el Administrador y el pago del mismo será efectuado por el titular al Administrador dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la notificación.
4. Cada titular pagara íntegramente los gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias interiores que requiera su apartamento.
5. El Administrador comunicará por escrito al titular, y éste está obligado a permitir la entrada en su apartamento de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes como a los apartamentos vecinos. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los Titulares.

CAPITULO VIII **ARRENDAMIENTO**

Artículo 31 - Arrendamiento de Apartamentos

El Titular que desee arrendar su apartamento (en los casos que aplique) se ajustara estrictamente a las normas siguientes:

1. No se permitirá el arrendamiento de los apartamentos por periodos menores de seis (6) meses.
2. Deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Directores por conducto del administrador con quince (15) días calendarios de anticipación a la fecha en que entre en vigor el arrendamiento, indicando el nombre del arrendatario.
3. El titular responderá de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento de este Reglamento por parte del arrendatario.
4. El titular seguirá siendo el responsable absoluto de las aportaciones para los gastos comunes o de mantenimiento.
5. Se hará constar expresamente en el contrato de arrendamiento que el arrendatario conoce y se obliga a acatar y cumplir con la Ley de Condóminos, la Escritura Matriz del Condominio y este Reglamento.
6. El titular vendrá obligado a entregar al arrendatario copia del Reglamento vigente.
7. De entrar el arrendatario en cualquier conducta que la Junta considere dañina a los mejores intereses del Condominio y se le haya advertido oportunamente de ello al arrendatario y al titular sin que corrija la situación, la Junta tomara medidas legales y reglamentarias, para obligar al cumplimiento de este Reglamento y salvaguardar la paz, seguridad, tranquilidad e higiene de los demás Titulares.

CAPITULO X **VENTA**

Artículo 32 - Venta o Cesión Apartamentos.

1. En caso de venta o cesión del apartamento, el titular viene obligado a:
 - A. El titular que vende, cede o arrienda esta obligado a informar, por escrito, a la Administración o Junta de Directores lo siguiente:
 1. Certificar que exigió por escrito al adquiriente, cesionario o arrendatario Condominios de la Escritura Matriz, del presente Reglamento y demás bases del Régimen de Propiedad Horizontal, en la escritura donde conste la transferencia o arrendatario.
 2. Que oriento al adquiriente, cesionario o arrendatario sobre la necesidad de una certificación oficial de deuda de mantenimiento preparada por la Administración del Condominio.
 - B. La persona que adviene a ser el titular del apartamento esta obligada a informar, por escrito en el término de treinta (30) días calendarios a partir de la fecha de adquisición, a la Administración o Junta de Directores lo siguiente:
 1. Su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento.
 2. Presentar los documentos fehacientes que se acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

CAPITULO X **ASAMBLEAS**

Artículo 33 – Asambleas

1. El Consejo de Titulares celebrara su Asamblea Ordinaria Anual el día y la hora que la Junta designe.
2. Podrán celebrarse Asambleas Extraordinarias cuando convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, una

quinta (1/5) parte de los Titulares o aquellos Titulares que a su vez posean un veinte (20%) por ciento de las participaciones en los elementos comunes.

3. Convocatorias deberán estar firmadas por la persona o personas que convoquen e indicara los asuntos a tratar, fecha, hora y lugar exacto de la reunión.
4. En las Asambleas no se podrá atender ningún otro asunto que no haya sido específicamente incluido en la Agenda de la convocatoria.
5. Las citaciones para la primera convocatoria de la Asamblea Ordinaria se harán con no menor de quince (15) días calendarios y no más de treinta (30) días calendarios de la fecha de la convocatoria. Esta convocatoria deberá incluir una agenda que contenga, entre otros asuntos a discutirse, la atención a asuntos pendientes y asuntos nuevos.
6. Para la primera convocatoria de la Asamblea Extraordinaria la citación deberá ser hecha dentro de un término razonable que permita llegar a conocimiento de los interesados entendiéndose que dicho término no será menor de siete (7) días calendarios de la fecha convocada.
7. Tanto las convocatorias a las Asambleas Ordinarias como Extraordinarias, la citación, deberá contener la fecha, hora, sitio, agenda y podrá contener la fecha de la segunda convocatoria de no haber quórum en la primera. La fecha para la segunda convocatoria podrá ser transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha fijada para la primera Convocatoria.
8. Las citaciones serán por escrito y serán entregadas en el apartamento cuando el titular lo habite o serán enviadas por correo a la dirección, que a estos fines haya informado el titular que no resida en su apartamento. En caso de que el titular no residente, no haya dejado constancia ante la Junta y/o Administración de su dirección postal, será valida la notificación en su apartamento según se especifica en este inciso.
 - 8.1.No obstante, esto no impide que la Junta pueda enviar citaciones certificadas con acuse de recibo, si así se acuerda mayoritariamente por esta. Se fijara una copia de la citación en un lugar visible del tablón de edictos del condominio.
9. A solicitud del Consejo de Titulares y en la fecha de la celebración de la asamblea, la Junta y/o el Administrador tendrá disponible la información sobre la fecha en que envió las citaciones por correo y las direcciones a las cuales remitió las mismas.
10. La comparecencia de un titular personalmente o por apoderado convalidara la falta de citación.

11. No será necesaria una citación para una reunión aplazada por el Consejo de Titulares.
12. El consejo podrá reunirse validamente aun sin convocatoria, siempre y cuando concurren la totalidad de los Titulares y así lo decidan. No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los Titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consistieren por escrito a que se tome la acción propuesta.
13. La asamblea se conducirá mediante la adopción de un Sistema de procedimiento Parlamentario generalmente reconocido.
14. Únicamente el Presidente de la Junta podrá nombrar un moderador a los efectos de que los trabajos de la Asamblea se lleven a cabo siguiendo las pautas del procedimiento Parlamentario.

Artículo 34 - Modificación de Los Elementos Comunes

1. Ningún propietario o inquilino podrá hacer modificaciones, cambios de fachada, puertas, ventanas y colores comunes.
2. Para llevar a cabo alteraciones estructurales a una unidad, apartamento o a las instalaciones comunes eléctricas, telefónica, de agua o a cualesquiera otras, el titular tendrá que someter por escrito un detalle específico de la naturaleza de la modificación o alteración y cuando pretende realizarla.
3. La Junta exigirá que el titular acompañe dicha petición con una evaluación pericial sobre la proyectada modificación considerando lo dispuesto en la Escritura Matriz y cualquier Ley, Regla o Reglamento que sean aplicables. Además, deberá acompañar copia de los planos certificados por un Ingeniero profesional con licencia vigente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
4. Posterior a esa evaluación el titular será informado por escrito, dentro de los próximos veinte (20) días laborables, de la decisión tomada por la Junta sobre la modificación y solo entonces, de ser esta decisión favorable, podrá realizarse la obra y no antes.

Artículo 35 - Uso de los Elementos Comunes

1. Los propietarios, ocupantes, inquilinos y visitas podrán usar los elementos comunes de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con moderación y prudencia, tratando de conservarlos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe los legítimos usos derechos de los demás propietarios, ocupantes, inquilinos y/o visitantes.
2. Los apartamentos se dedicaran al uso dispuesto para los mismos en la Escritura Matriz que establece la Ley de Condominios. Se dedicará exclusivamente a fines residenciales, prohibiéndose los fines comerciales, industriales, profesionales o cualquier tipo de negocio.
3. Los apartamentos no se usaran para fines contrarios a la Ley, la moral y las buenas costumbres.
4. Ningún ocupante de apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutara actos que perturben la tranquilidad de los demás Titulares y/o residentes o vecinos por lo que no se permitirán juegos, ni el uso de equipo de diversión como patines, patinetas, bicicletas, etc., en las áreas de los elementos comunes tales como pasillos vestíbulos, escaleras, aceras, áreas de entrada y salida a áreas de estacionamiento. Los Titulares y/o residentes o encargados serán responsables de cualquier accidente o percance y estarán obligados a pagar los daños causados y a responder en corte si fuera necesario. Cualquier violación a esta disposición será referida al comité correspondiente.
5. Cada titular y/o residente deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento sin perturbar el uso y disfrute legítimo de los demás.
6. Todo titular y/o residente observara la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás Titulares, y responderá ante estos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier titulo o sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.
7. Todo titular y/o residente u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consigan en el Artículo 36 de la Ley de Condominios, en la Escritura Matriz y en el Reglamento. La infracción de esta regla dará lugar al ejercicio de a acción de daños y perjuicios por aquel titular y/o residente u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho.

Artículo 36 – Uso de los Estacionamientos

1. Los estacionamientos podrán ser utilizados por los Titulares y/o residentes.
2. El uso de los estacionamientos es para aquellos vehículos que no excedan el tamaño del ancho del estacionamiento, y el largo de la línea amarilla.
3. Solo se podrá estacionar en el área asignada a su apartamento.
4. No esta permitido estacionarse en las líneas amarillas, salidas de emergencia, áreas verdes, zonas de carga y descarga (a menos que sé este cargando o descargando alguna mercancía), zonas marcadas como; No Estacione, áreas donde se encuentran las puertas de las plantas eléctricas y las bombas de agua y áreas que no estén designadas como estacionamiento.
5. De no seguir las reglas de estacionamiento, se procederá a colocar la pegatina de aviso de violación a las reglas de estacionamiento y/o un boleto de cortesía incluyendo el costo de la multa administrativa que será aplicable en una segunda (2da) violación. Al ocurrir la segunda (2da) violación a la misma regla de estacionamiento se procederá con la multa administrativa y/o boleto por un oficial de la Policía Estatal o Municipal o ambas penas simultáneamente, de acuerdo a como sea determinado por la Junta de Directores. Las multas administrativas pueden llegar hasta un máximo de cien (\$100.00) dólares por violación.
6. No habrá estacionamiento para visitantes, a menos que estos sean impedidos y los estacionamientos de impedidos se encuentren disponibles.
7. No se permite lavar carros en los estacionamientos, ni en ninguna otra área del Condominio.
8. No se permite efectuar cambios de aceite y filtro o cualquier otro tipo de mecánica que puedan dañar las áreas comunes del Condominio.
9. La velocidad máxima permitida es de 5 MPH. Si algún visitante irrumpe la Ley, el titular visitado será el responsable por cualquier violación incurrida.
10. Se prohíbe tocar bocina en la entrada del Condominio y en los predios del mismo.
11. La entrada al Condominio será únicamente mediante el uso del “beeper” programado y/o tarjeta electrónica y el portón peatonal. Se prohíbe empujar y/o vandalizar el portón y la caseta de seguridad con el propósito de entrar y/o salir del condominio. El incumplimiento de esto conllevará una querrela policíaca y el pago de cualquier daño ocasionado a la propiedad.

12. Se le entregara a cada titular y/o residente una calcomanía de identificación para su vehículo según el número de estacionamiento que tenga dicho apartamento según la Escritura Matriz.
13. Aquellos Titulares que necesiten un permiso de entrada adicional se les entregará un permiso provisional para estacionarse en los estacionamientos provisionales señalados con la letra "P", pero el titular deberán cumplir con lo siguiente:
- a. Los Titulares y/o residentes que utilicen los estacionamientos provisionales deberán tener su cuota de mantenimiento al día.
 - b. Los Titulares y/o residentes que se estacionen ilegalmente en dicha área estarán sujetos a multas administrativas de hasta un máximo de cien (\$100.00) dólares por cada violación.
 - c. Si algún vehículo es vendido, se deberá entregar a la oficina de administración la calcomanía o el permiso provisional, para que se puedan hacer los tramites de una calcomanía nueva.
 - d. Para hacer la entrega de las calcomanías todo titular deberá llenar un formulario con la información de su vehículo.
 - e. La primera calcomanía entregada al titular no tendrá costo alguno, pero si el titular cambia de vehículo y desea otra calcomanía para su vehículo nuevo, deberá entregar la calcomanía anterior y la sustitución de calcomanía tendrán un costo de cinco (\$5.00) dólares.
 - f. Si el titular no entrega la calcomanía anterior sin justa causa, la misma tendrá un costo de quince (\$15.00) dólares pagaderos al momento de la entrega.
14. Todo vehículo que se encuentre estacionado en cualquier estacionamiento privado que no le corresponda, podrá ser removido en grúa por solicitud del Titular y/o Residente dueño del estacionamiento privado, llamando a las autoridades correspondientes y el costo deberá ser sufragado por el dueño del vehículo.

Artículo 37 – Condiciones Para El Uso y Disfrute del Los Estacionamientos y Las Áreas Comunes

1. Esta prohibido colocar insignias, letreros, anuncios, marquesinas, placas, carteles, banderas, rejas, toldos, paneles o lámparas de madera, cristal o metal, antenas de radio o televisión, en las paredes exteriores del Condominio, pasillos escaleras, azoteas, vestíbulos y en las ventanas,

balcones o barandas de los apartamentos y las fachadas o en cualquier área visible del edificio, sin la previa autorización por escrito del Consejo de Titulares.

2. Esta prohibido efectuar tareas domestica en áreas comunes del condominio.
3. Esta prohibido comprometer el buen nombre del edificio y la tranquilidad de sus moradores alquilando, cediendo o usando los apartamentos para clubes, reuniones o casas de juego, de bailes, escuelas de bailes o música, personas de reputación dudosa o de malos hábitos, e la cual incluye la embriaguez en cualesquiera de sus formas, establecimientos de cualquier género de comercio o de industria.
4. Usar hornillas o fogones que no sean eléctricos dentro de los apartamentos y de ninguna clase en los balcones, patios o áreas comunes.
5. Colocar macetas, latas, canastas o tiestos con plantas o flores en sitios de los elementos comunes como pasillos, escaleras, vestíbulo, áreas de estacionamiento y demás vías de circulación y acceso con paquetes, bultos, cajas, latas, basura y demás objetos análogos que dificulten el libre tránsito o afecten la estética del Condominio. En general, no se podrá almacenar o depositar nada en las áreas comunes, y áreas de estacionamiento que no sean vehículos de motor que estén en uso. Específicamente se prohíbe el estacionamiento de vehículos de motor en estado de deterioro o inservibles, botes, equipo de construcción o camiones.
6. Llevar a acabo 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.
7. Tener o criar animales, excepto que se podrán tener animales domésticos que no ocasionen molestias a los demás condóminos, conforme a las reglas que adopte la Junta de Directores o el Propietario mientras ésta tenga a su cargo la administración del Condominio.
8. Esta prohibido estacionarse en áreas que no estén designadas como áreas de estacionamiento.
9. Que los apartamentos sean objeto de modificaciones que afecten en forma alguna la seguridad, solidez, estética y aspecto físico actual del edificio, sus balcones, paredes exteriores, elementos comunes y/o partes exteriores de la unidad familiar adyacentes a esos elementos comunes, y el goce y disfrute de las unidades familiares.
10. Ningún titular y/o residente podrá construir o instalar en los balcones o fachadas cualquier estructura o cubierta permanente, tendedores de ropa,

asta de banderas u objetos de cualquier naturaleza, independiente de su propósito o diseño, sin previo consentimiento dado por escrito de la Junta de Directores.

11. Esta prohibido echar basura fuera de los contenedores asignados para este fin. Toda basura o desperdicios echados en los alrededores del condominio no serán recogidos por la compañía de limpieza. No se podrán dejar bolsas de basura frente a la puerta de los apartamentos, para luego ser llevadas al área designada.
12. Esta terminantemente prohibido echar los escombros en el área del condominio. Cada titular y/o residente es responsable de la disposición de los mismos.
13. No se producirán ruidos o molestias innecesarias, ni ejecutaran actos que perturben la paz o tranquilidad de los demás Titulares y ocupantes de los apartamentos
14. No se utilizara el apartamento para actos o fines contrarios a la Ley, la moral o el orden público, la disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento o las buenas costumbres.
15. Las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras del apartamento se realizaran sin perturbar el uso u goce legítimo de los demás Titulares. Todo trabajo deberá ser notificado a la Junta y/o Administrador con no menos de tres (3) días calendarios, previo al inicio de cualquier obra. El horario de trabajo es de lunes a sábado comenzando de 8:00am a 6:00pm.
16. Las mudanzas se llevaran a cabo de lunes a sábado comenzando de 8:00am a 6:00pm. Deberán coordinar las mudanzas con diez (10) días calendarios de anticipación con la Administración, además habrá una cuota de mudanza de veinticinco (\$25.00) dólares para residentes nuevos y no reembolsable y un depósito de cincuenta (\$50.00) dólares para todas las mudanzas, que responderá en caso de que haya cualquier daño durante la mudanza, el cual será devuelto una vez terminada la mudanza dependiendo del estado en que se dejen las áreas; pasillos, ascensores, vestíbulos y basura.
17. No se podrán cambiar las formas externas de las fachadas, ni decorar o pintar paredes, puertas o ventanas exteriores del apartamento con colores, tonalidades, o adornos distintos a las del conjunto del Condominio y en todo caso de construcciones o remodelaciones será necesario el consentimiento del Consejo de Titulares.
18. Los dueños de los estacionamientos dobles no podrán estacionarse en ningún momento en ningún otro lugar que no sea su estacionamiento asignado.

19. Ningún titular podrá convertir los balcones en áreas cerradas ni se podrán relocalizar las puertas.
20. Los empleados de las compañías que brindan servicios al Condominio y sus horas laborables serán de beneficio exclusivo del Condominio y no para el beneficio particular de ningún titular y/o residente.
21. Solo el supervisor, la Junta y la Administración pueden amonestar, ordenar o dar instrucciones a los empleados de las compañías que brinda servicios al Condominio. Cualquier falta en el desempeño de sus funciones deberá informarse a la Junta y/o al Administrador. Ningún titular y/o residente está facultado para llamar la atención a ningún contratista o interferir con él en la ejecución de sus funciones.
22. Serán diligentes siguiendo las instrucciones, advertencias o recomendaciones de la Junta, Comités especiales, Administrador y/o empleados autorizados.
23. No se podrán instalar rejas diferentes a lo establecido en la Escritura Matriz. (ver Anejo 1)
24. Ningún titular y/o residente podrá construir o instalar sobre los balcones o fachadas cualquier estructura o cubierta permanente o temporera, tendedores de ropa, astas de bandera u objetos de cualquier naturaleza, independientemente de su propósito o diseño, sin el previo consentimiento unánime dado por escrito del Consejo de Titulares. Los Titulares que deseen instalar tormenteras de protección contra huracanes deberán instalar tormenteras removibles cuya instalación no se mantenga visible fuera de la temporada de huracanes.
25. No se utilizarán aparatos de sonido o instrumentos de música en un tono que perturbe o moleste a los Titulares y/o residentes y demás personas que se hallen en el Condominio. El titular y/o residente y ocupantes de un apartamento no podrán hacer ruidos, actos o, actividades de cualquier clase que perturben o alteren la paz de los demás Titulares y/o residentes.
26. En caso extremos de abandono en las condiciones de higiene o limpieza y/o de negligencia en el mantenimiento de las facilidades interiores de una unidad, el titular o residente permitirá la entrada del Administrador o cualquier otra persona autorizada por la Junta para realizar trabajos de fumigación, instalaciones o reparaciones sanitarias, de plomería así como alteraciones o reparaciones a los servicios mecánicos, eléctricos, telefónicos, de antena común, etc., siempre y cuando el Administrador solicite el permiso para entrar a realizar dichas labores se solicite con cuatro (4) días calendarios de anticipación. De tener que incurrir en estas medidas, el gasto incurrido se

cargará a la cuenta de mantenimiento del titular y estará sujeto a los mismos intereses de esta.

27. Las plantas eléctricas se registrarán por las regulaciones establecidas por la Junta de Calidad Ambiental.
28. En caso de encontrar vehículos en deterioro o inservibles estacionados en el área de estacionamiento, se les enviara una notificación otorgando cuatro (4) días calendarios, para que el vehículo sea removido, de no ser removido en el término indicado, la Junta y/o la Administración procederán a remover el vehículo. Todos los gastos incurridos en la remoción del vehículo se aplicaran a la cuenta de mantenimiento del titular. Además, pueden aplicar multas administrativas por hacer caso omiso al comunicado de remover el vehículo de las áreas de estacionamiento en el término mencionado y estará sujeto a los mismos intereses de esta.
29. Todo vehículo que se encuentre estacionado en cualquier estacionamiento privado que no le corresponda, podrá ser removido en grúa por solicitud del Titular y/o Residente dueño del estacionamiento privado, llamando a las autoridades correspondientes y el costo deberá ser sufragado por el dueño del vehículo.

CAPITULO XI **ANIMALES, GIMNASIO Y SALÓN DE ACTIVIDADES**

Artículo 38 – Mascotas

1. Queda terminantemente prohibido tener o criar animales, excepto que se podrán tener animales domésticos que no ocasionen molestias a los demás condóminos conforme a las reglas que adopte la Junta.
2. En el caso que los Titulares y/o residentes tengan animales domésticos, estos serán responsables de recoger y limpiar inmediatamente las necesidades biológicas que hagan dichos animales en las áreas comunes del condominio.
3. La mascota que se saque fuera de los apartamentos debe tener un collar y/o cadena no mayor de cuatro (4) pies de largo, para que la persona que lo lleva pueda mantener el control de la mascota en todo momento.
4. Toda mascota debe tener sus vacunas al día y los documentos que lo acrediten disponibles en todo momento.

5. Las mascotas no podrán estar en las áreas comunes dentro de los edificios, excepto cuando el titular y/o residente este junto a su mascota llevándola hacia alguna área común fuera de los edificios.
6. El titular y/o residente dueño de una mascota será responsable de cualquier daño que este cause al edificio, sus jardines, pisos, paredes y plantas que adornan las diferentes áreas. El titular y/o residente pagara los gastos en que se incurra para remediar los daños.
7. Cualquier lesión personal causada por una mascota a un condómino, invitado, empleado, del condominio o contratista será de la entera responsabilidad del titular dueño de esta.
8. Las mascotas solo se podrán mantener en el Condominio mientras no perturben el disfrute pacífico de la propiedad por los demás Condóminos. Se elevan querellas legítimas respecto a una mascota y la Junta, después de evaluar la evidencia, determina que esta constituye una molestia para la convivencia y que, consecuentemente el animal no puede permanecer en el Condominio, el dueño vendrá obligado a acatar esta decisión. La misma deberá efectuarse dentro del término razonable el cual no excederá quince (15) días calendarios a partir de la fecha en que el Condómino es notificado.
9. Todo titular y/o residente deberá mantener un registro de mascotas en Administración con el nombre del dueño, nombre de la mascota y una foto.

Artículo 39 – Gimnasio

1. El gimnasio tiene un horario de 6:00am hasta las 10:00pm.
2. Antes de comenzar a usar las facilidades y los equipos será su responsabilidad de asegurarse que se encuentra en buena condición física y mental.
3. Todo usuario debe venir vestido apropiadamente y con el calzado apropiado.
4. No se puede estar sin camiseta y/o camisa.
5. No se puede estar descalzo y/o en traje de baño.
6. Es obligatorio una toalla sobre cada maquina que se utilice.
7. Todo usuario deberá limpiar las maquinas luego de utilizarlas.

8. El equipo deberá ser guardado en su sitio luego de utilizarlo.
9. El tiempo máximo para las actividades cardiovasculares es de veinte (20) minutos.
10. Si hubiese alguna maquina con algún defecto favor de notificarlo inmediatamente a la Administración.
11. Firmar la hoja de asistencia diaria que se encuentre en la entrada del gimnasio.
12. No se permiten menores de doce (12) años usando los equipos, a menos que este acompañado por un adulto y autorizado por sus padres.
13. Los visitantes no podrán utilizar las facilidades si no están acompañados por el Titular y/o residente a quien visitan.
14. No se permiten mascotas dentro del gimnasio.
15. No se permite comer ni ingerir bebidas alcohólicas dentro del gimnasio. Solo se permitirá tomar agua y/o bebidas hidratantes.
16. El usuario, ni sus invitados se comportaran de manera vulgar, ruidosa, no usara lenguaje ofensivo, no molestara a otros usuarios y siempre debe mantener el orden y la disciplina correcta.
17. La Junta o la Administración pueden dar por terminado el uso del gimnasio aquellas personas que no obedezcan y/o violenten este Reglamento, mediante el personal de seguridad.
18. Todos los equipos son propiedad del Condominio y son parte de los elementos comunes.
19. El Condominio, la Administración, la Junta de Directores y Quintavalle Homeowners Association no son responsables por cualquier lesión, daño o perjuicio que resulte de la utilización del gimnasio y sus equipos.

Artículo 40 – Salón de Actividades

1. El salón de actividades puede ser utilizado por cualquier titular y/o residente, solicitando su uso en la oficina de administración con siete (7) días calendarios de anticipación.

2. Las facilidades serán prestadas separando el salón con una cuota de cincuenta (\$50.00) dólares no reembolsable y un depósito de treinta y cinco (\$35.00) dólares los cuales serán devueltos una vez entregada la llave del Salón de Actividades verificando que el salón no tenga daños.
3. No se permiten menores de doce (12) años solos en la facilidad, todo menor deberá estar acompañado por un adulto.
4. Los visitantes no podrán utilizar las facilidades si no están acompañados por el titular y/o residente a quien visitan.
5. No se permiten mascotas dentro del salón de actividades.
6. El usuario, ni sus invitados se comportaran de manera vulgar, ruidosa, no usara lenguaje ofensivo y siempre debe mantener el orden y la disciplina correcta.
7. La Junta o la Administración pueden dar por terminado el uso del salón de Actividades a aquellas personas que no obedezcan y/o violenten este Reglamento, mediante el personal de seguridad.
8. Todos los equipos (sillas, mesas, etc.) son propiedad del Condominio y son parte de los elementos comunes.
9. El usuario deberá limpiar y dejar todo dentro del Salón de Actividades como lo encontró.
10. El Salón de Actividades no será utilizado en ningún momento para actividades con fines de lucro.
11. El Condominio, la Administración, la Junta de Directores y Quintavalle Homeowners Association no son responsables por cualquier lesión, daño o perjuicio que resulte durante la utilización del Salón de Actividades.
12. El horario del Salón de Actividades será de 8:00 a.m. hasta las 9:00 p.m. de domingo a jueves y viernes y sábados 8:00am a 12:00am (media noche) para las actividades privadas.
13. El Titular y/o Residente deberá entregar un listado de sus invitados tres (3) días calendarios antes de la actividad a la oficina de Administración.

CAPÍTULO XII **GASTOS COMUNES**

Artículo 41 – Aportaciones a los Gastos Comunes de la Administración y Mantenimiento

1. Los Titulares están obligados a contribuir a los gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes generales del Condominio. Dicha cuota estará fijada de acuerdo al correspondiente porcentaje de participación según lo estipula la Escritura Matriz a base del Tamaño de cada Apartamento.
2. Las cuotas de mantenimiento vencerán el día primero (1ro) de cada mes.
3. Se aplicará el cobro de la penalidad de un diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurrieran quince (15) días calendarios de la fecha fijada para el pago de la mensualidad de la cuota de mantenimiento. En exceso de treinta (30) días calendarios de la fecha fijada para el pago de la cuota de mantenimiento la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la deuda. Además las cuotas que los Titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevaran una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado (Artículo 39 (Enmendado por la Ley Núm. 103 del 5 de abril del 2003) Párrafo 3). Este cargo deberá ser incluido en el próximo pago que haga el titular o de lo contrario la Junta de Directores o la Administración no estarán obligados a aceptar el mismo.
4. Habrá un cargo de veinte (\$20.00) dólares por cada cheque devuelto por el Banco.
5. Al titular moroso que adeude dos (2) o más plazos de cuotas de mantenimiento se le descontinuará el servicio de electricidad y/o agua o cualquiera que se sirva a través de los elementos comunes generales y se le exigirá el pago por vía judicial. Los honorarios del abogado serán pagados por el titular moroso. Los servicios no serán restablecidos hasta que el deudor pague la totalidad de la deuda. El pago debe ser en giro bancario, sistema electrónico, efectivo o cheque de gerente.
6. Además, el titular pague y así se fijara en la sentencia que se dicte, sellos, aranceles y una cantidad adicional equivalente al treinta por ciento (30%) de las cantidades adeudadas por concepto de gastos y honorarios de abogado.

7. Bajo ningún concepto, un titular podrá descontar por él, automáticamente o unilateralmente de las cuotas de mantenimiento o derramas, reclamos de vicios de construcción ni fallas en el servicio de mantenimiento del Condominio.
8. Ningún titular podrá librarse de contribuir a las cuotas de mantenimiento por renuncia al uso o disfrute parcial o total de los elementos comunes ni por abandono o desalojo del apartamento que le pertenezca.
9. Si el apartamento estuviere arrendado se podrá solicitar del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente el importe de la renta a favor del Consejo de Titulares para aplicar dicha suma al pago de la deuda.
10. Un adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable del pago de la suma de aquel adeude hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.
11. Los Titulares que adeuden tres (3) o más plazos mensuales de cuota, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.
12. En el tablón de edictos del Condominio se fijaran los números de los apartamentos y el total de deuda de los que adeuden dos (2) o más plazos de sus cuotas mensuales.
13. El costo incurrido de carta certificada y sello postal, enviado por aviso de suspensión de servicios al Titular y/o Residente, se sumara a la deuda de mantenimiento mensual del mismo.
14. El Titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en la Ley, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a 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.

CAPITULO XIII
NORMAS PARA UNA SANA CONVIVENCIA

Artículo 42 – Normas Básicas de Disciplina y Convivencia Comunal

1. Para colectas, celebrar actividades o reuniones sociales, religiosas, deportivas, políticas o de cualquier otra índole en las áreas comunes se requerirá autorización escrita del Administrador o de la Junta.
2. Cualquier violación a Reglamento, así como cualquier acto de vandalismo, destrucción o daños a las facilidades, equipos, propiedad, materiales estructuras, instalaciones o áreas comunes deberá notificarse por escrito a la Junta o al Comité de Conciliación correspondiente.
3. Serán diligentes siguiendo y cumpliendo las instrucciones, advertencias o recomendaciones de la Junta, Comités Especiales y la Administración.
4. Al cabo de noventa (90) días calendarios de la aprobación de este Reglamento por los Titulares, todo aquel Titular que hubiese pintado de diferente color, al aprobado, las rejas, los portones, puertas, etc., colocando un modelo distinto de rejas, portón o alterando los elementos comunes de su apartamento que forman parte de la fachada interior o exterior del inmueble deberá restablecer los mismos a las condiciones del conjunto previamente establecidos o aprobados por el Consejo de Titulares.

CAPITULO XIV
MULTAS

Artículo 43 – Imposición de Multas - El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones sobre normas de convivencia del presente Reglamento y la Ley de Condominios por parte de cualquier titular, residente, familiares, visitas, o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título dará lugar a la acción legal correspondiente para el cumplimiento específico y al resarcimiento de los daños y perjuicios que ocasionare dicho incumplimiento a cualquier titular como resultado de la violación, así como a la imposición de una multa de hasta cien (\$100.00) dólares, a discreción de la Junta de Directores, que se aplicara de la siguiente forma:

1. En el caso de la primera (1ra) violación conllevara una amonestación (pegatina y/o boleto de cortesía indicando el costo de la multa incurrida de hasta cien (\$100.00) dólares, pero no aplicable por ser la primera violación).

2. En el caso de la segunda (2da) violación conllevara una multa de hasta cien (\$100.00) dólares, a discreción de la Junta de Directores y/o boleto por la Policía Estatal o Municipal o ambas multas aplicables.
3. Aquellos Titulares y/o residentes que se les notifique, tanto una amonestación como una multa tendrán diez (10) días calendarios para acudir a la oficina de administración y levantar cualquier objeción que se tenga sobre la misma. Esto paralizara la responsabilidad de pagar la misma hasta su resolución final. Para efectos de hacer una determinación final sobre el asunto se utilizara el procedimiento establecido en el Artículo 42 de la Ley de Condominios, según enmendada. Una vez agotado el procedimiento de impugnación de la multa la misma formará parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse la cuota junto con la multa, la Junta de Directores no estará obligada a aceptar dicho pago.
4. Cada violación tendrá un máximo de treinta (30) días calendarios para corregirse; de lo contrario se le podrá imponer una nueva multa por la misma violación.
5. Para efectos de la imposición de multas podrá ser cualquier violación a este Reglamento.
6. La imposición de multas administrativas se hará de la siguiente forma:
 - a. Primera (1ra) notificación por violación incurrida será una de cortesía.
 - b. Segunda (2da) notificación a la misma violación incurrida será de veinticinco (\$25.00) dólares.
 - c. Tercera (3ra) notificación a la misma violación incurrida será de cincuenta (\$50.00) dólares.
 - d. Cuarta (4ta) notificación a la misma violación incurrida será de cien (\$100.00) dólares.
 - e. Toda violación excedida de la cuarta (4ta) notificación por la misma violación incurrida será por la penalidad máxima permitida por este Reglamento.

CAPÍTULO XV
MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

Artículo 44 – Enmiendas al Reglamento

1. Este Reglamento solo podrá ser enmendado por el voto de dos terceras (2/3) partes de los Titulares que a su vez posean dos terceras (2/3) partes de la participación en los elementos comunes.
2. Cuando en una reunión convocada para modificar el Reglamento no pueda obtenerse mayoría, los Titulares que fueron citados pero que no comparecieron a la sesión, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los Titulares que asistieron a la sesión, concediéndoles un término de treinta (30) días calendarios naturales a contar desde dicha notificación para que manifiesten en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. El voto de los Titulares que no manifiesten su discrepancia dentro de dicho plazo se contará a favor del acuerdo. El referido acuerdo será válido tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras (2/3) partes de los Titulares.
3. En convocatoria que se entregara con treinta (30) días calendarios de anticipación a la Asamblea modificar el Reglamento, se hará constar expresamente ese propósito y se acompañará la nueva redacción que se desea dar a los artículos del Reglamento.
4. Las modificaciones al Reglamento se harán constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Artículo 45 - El “Regulatory Agreement” relacionado en el párrafo VIGÉSIMO OCTAVO de la Escritura Matriz del Condominio se hace formar parte de este Reglamento. En caso de conflicto entre las disposiciones de este Reglamento y las disposiciones del mencionado “Regulatory Agreement” se entenderá que las disposiciones de dicho “Regulatory Agreement” prevalecen.