

GRAN VISTA INC

REGLAMENTO

ESTABLECIDO 1990
REVIZADO Y RE EN:
MAYO 1997
JUNIO 2004



REGLAMENTO
del Complejo Residencial Gran Vista,
Gurabo, Puerto Rico

PREAMBULO

Nosotros, los residentes de la Urbanización Gran Vista, Municipio de Gurabo, acordamos crear esta Corporación sin fines de lucro que llevará el nombre de Gran Vista, Inc. Será nuestra responsabilidad promover el acercamiento y las buenas relaciones entre los residentes; mantener el área de la comunidad en condiciones óptimas de limpieza, seguridad y de un balance ecológico natural; y organizar actividades que contribuyan al logro de estas metas.

En virtud de lo anteriormente expuesto, acordamos adoptar el siguiente Reglamento.

Resubido con Acta de 5 de julio 04



CAPITULO I

Artículo 1 – Este Reglamento queda incorporado y forma parte de los Artículos de Incorporación, según enmendados, mediante los cuales se somete el Complejo Residencial Gran Vista, Inc. a las disposiciones de la Ley General de Corporaciones para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 2 – Gran Vista, Inc. se registrará por las disposiciones de las leyes vigentes, por los Artículos de Incorporación, por la Escritura Matriz de cada solar, la Constitución de Restricciones de Uso y Edificación de Gran Vista, el presente Reglamento y los reglamentos específicos desarrollados por los distintos comités de la comunidad (Seguridad, Recursos Naturales, etc.).

CAPITULO II

Artículo 3 – Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a todo el terreno, edificaciones y dependencias del Complejo Residencial y a todos los Titulares de los solares, presentes y futuros, así como a los arrendatarios, huéspedes, visitas, invitados, empleados y a cualquier persona que esté presente o use las facilidades del Complejo por cualquier motivo o título, y la presencia en el Complejo de cualquier persona lleva implícito la aceptación y la obligación de cumplir el presente Reglamento.



CAPITULO III

Artículo 4 – El consejo de Titulares, el órgano supremo de la Corporación en el cual reside la plena omnímoda soberanía del mismo. Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quórum y demás formalidades legales, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos y cada uno de los Titulares y demás personas que estén presentes en el Complejo Residencial o se relacionen con el mismo.

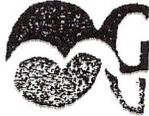
Artículo 5 – El Consejo de Titulares está constituido por todos los Titulares de los solares que integran el Complejo Residencial. La persona o personas a cuyo nombre aparece registrado un solar en el Registro de la Propiedad será considerada como dueña del mismo, y por ende, como Titular a todos los efectos legales correspondientes.

Artículo 6 – Registro de Titulares – Los traspasos de propiedad de los solares se anotarán en un libro denominado Registro de Titulares, únicamente a la presentación de una copia simple de la escritura pública por la cual el solar se transfiera, debiendo entregarse dicha copia simple de la escritura para los archivos del Complejo Residencial.

El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario y en el mismo se harán constar el nombre completo de los titulares y el número de su(s) solar(es).

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.



Artículo 7 – Deberes y Facultades del Consejo de Titulares

Corresponde al Consejo de Titulares:

- a. Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los cargos de Presidente, Vice Presidente, Tesorero, Secretario y Vocales. Los Directores se designan por el término de un año pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que sus sucesores sean designados.
- b. Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y egresos más las cargas y gastos comunes.
- c. Modificar este Reglamento por acuerdo mayoritario en sesión ordinaria o extraordinaria, constituyéndose quórum de acuerdo a las disposiciones del Artículo 11 de este Reglamento.
- d. Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para el Complejo Residencial y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.
- e. Conocer las quejas y reclamaciones de los Titulares contra los Directores o el Administrador y remover los Directores y al Administrador.
- f. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias de mejoras, reparación, conservación de estética y obtener fondos para su realización.

Artículo 8 – Reuniones del Consejo de Titulares

El Consejo de Titulares se reunirá, por lo menos, una vez al año en sesión ordinaria, para aprobar los presupuestos, gastos y cuentas; elegir los Directores y cargos ejecutivos y demás asuntos que se fijen en la convocatoria.

Esta reunión ordinaria se celebrará el primer domingo del mes de marzo de cada año, o en la fecha y hora que determine la Junta de Directores. Para la fecha en que se lleve acabo esta reunión



ordinaria la Junta debe haber completado los estados financieros debidamente auditados, la radicación de los informes contributivos correspondientes al año anterior al Secretario de Hacienda, el Informe Anual de Corporaciones al Departamento de Estado de Puerto Rico y cualquier otro informe requerido por ley . También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando lo estime conveniente el Presidente o lo soliciten de éste, por lo menos, la quinta parte de los Titulares por escrito. *

Artículo 9 – Convocatorias – Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Titulares serán firmadas por el Presidente y el Secretario e indicarán los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebre la sesión.

Las citaciones se harán por escrito, entregándose en la residencia de cada Titular que resida en el complejo o por medio de correo dirigido a la dirección que a esos fines haya designado el Titular. Las citaciones se harán por lo menos con 10 días de anticipación y a no más de 30 días de la fecha de la reunión. Una copia de la citación se fijará en el tablón de edictos del Complejo Residencial.

El Consejo de Titulares podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria, siempre que concurra la totalidad de los Titulares. No será necesaria la celebración de una reunión de Consejo de Titulares para determinados fines 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. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o representación legal o voluntaria bastando para acreditar esta última que se presente al Secretario un escrito firmado por el Titular para cada sesión y no será de fecha anterior a tres meses. Una misma persona no podrá representar a más de un Titular.

Artículo 10 – Votos – Cada Titular tendrá derecho a voz y voto en cada reunión del Consejo de Titulares y ambos serán ejercidos por el Titular o por un sólo representante de la sociedad legal de gananciales.

Aquellos Titulares que adeuden tres o más plazos de las mensualidades del mantenimiento (o una cantidad mayor de \$250.00) quedarán temporalmente privados del derecho del



ejercicio del voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad. La verificación de deuda se hará contra el informe que lleve la Junta a la Asamblea.

Artículo 11 – Quórum – Constituye quórum para celebrar una sesión del Consejo de Titulares la presencia, ya sea física o por escrito de la renuncia a estar presente, del cincuenta y un por ciento (51%) de los Titulares con derecho al voto. Si en la hora citada para iniciarse los trabajos de la Asamblea no hubiese el quórum requerido del cincuenta y un por ciento (51%), se esperará media hora adicional para otro recuento. En esta ocasión constituirán quórum los Titulares que estén presentes en la misma.

Artículo 12 – Libro de Actas – Las sesiones del Consejo de Titulares se consignarán en un libro de actas que expresarán l 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 por el Presidente y el Secretario.

Artículo 13 – Formas de las Reuniones – Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviera presente, por el Vice Presidente, en efecto de éste por el Tesorero y si ninguno estuviera presente por un Presidente Provisional designado por la mayoría de los Titulares presentes. Si el Secretario no compareciere, la mayoría de los Titulares designará un Secretario provisional.

CAPITULO IV

JUNTA DE DIRECTORES

Artículo 14 – La Junta de Directores está compuesta de por lo menos seis (6) Directores y constituye el organismo ejecutivo de la Corporación. Los Directores tienen que ser Titulares y no podrán nombrar apoderados o representantes para que actúen en su lugar. Solamente podrán ser miembros de la Junta de Directores y de los comités los Titulares que:



1. No adeuden el pago de tres (3) meses o más plazos por concepto de cuotas de mantenimiento.
2. No hayan cometido comportamiento impropio en la comunidad y/o sector representativo.
3. No hayan sido convictos por delito grave o menos grave que implique fraude, abuso de confianza, o depravación moral.
4. No posean interés económico, directo o indirecto en la Asociación.

Aquellos miembros que hayan sido removidos por las causas descritas anteriormente no podrán aspirar nuevamente a ningún puesto en la Junta de Directores.

Artículo 15 – Deberes y Facultades – Los Directores tendrán los diferentes deberes y facultades.

(Ver 31 LPRA 1293b-4)

Artículo 16 – Quórum – La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o sea, cuatro (4) Directores, constituye quórum. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiere quórum, la mayoría de los presentes podrá aplazar la reunión, sin más notificación de tiempo hasta que se obtenga quórum

Artículo 17 – Reuniones – Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que determine la Junta, una vez al mes. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias con dos (2) días de notificación a cada miembro de la misma, personalmente o por correo. El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición de cualesquiera de los miembros de la Junta.

Se podrá celebrar una reunión de la Junta sin notificación inmediatamente después de determinada la sesión anual ordinaria del Consejo de Titulares. No será necesario citar para las reuniones ordinarias de la Junta celebradas en fechas fijadas por la Junta. Se podrá celebrar reuniones en cualquier omento, sin notificación, si todos los miembros de la Junta están presentes, o



si antes o después de la reunión los ausentes renuncian por escrito a la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratarse en la reunión.

Artículo 18 – Votación – Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los Directores presentes.

Artículo 19 – Compensación – Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta podrá autorizar el reembolso a los miembros de la misma por gastos realmente incurridos a nombre de la Corporación o por adelantos hechos a ésta.

Artículo 20 – Vacantes y Remoción – Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante por razón de muerte o renuncia, los demás miembros de la Junta por el voto mayoritario, designarán un miembro sustituto que ocupará 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 solar 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 causa por mayoría simple. Si un Director fuere removido el Consejo elegirá otro Director para ocupar la vacante. Si por falta de sustitutos, la Junta quedara constituida por menos de 4 miembros, la Junta tendrá la responsabilidad de celebrar una asamblea extraordinaria para informar al respecto y seleccionar nuevos directores.

CAPITULO V

CARGOS EJECUTIVOS

Artículo 21 – Del Presidente – Será el principal funcionario de la Corporación y tendrá los deberes y facultades siguientes:

- a. Presidir las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.



- b. Firmar todos los contratos y documentos a nombre de la Corporación que sean autorizados por el Consejo de Titulares o por la Junta de Directores.
- c. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
- d. Cuidar de que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y este reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.
- e. Someter un informe anual de las operaciones de la Corporación 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 de la Corporación.
- f. Firmar conjuntamente con el Secretario las convocatorias y las actas de las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores. Firmar conjuntamente con el Tesorero todos los cheques.
- g. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores y la Corporación.
- h. Representar en juicio y fuera de él al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y la Corporación.
- i. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

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

- a. Llevar a cabo las funciones del Presidente cuando este esté ausente, incapacitado o renuncie.
- b. Llevar cualesquiera otras funciones que le sean asignadas por el Consejo de Titulares y Junta de Directores de tiempo en tiempo.



- c. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

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

- a. Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos de la Corporación.
- b. Responsable de que las cuentas estén completas, exactas y al día de la contabilidad, libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.
- c. Cuidar de que todos los cheques, dinero y valores de la Corporación se depositen a nombre de ésta en un Banco designado por la Junta de Directores y firmar los cheques conjuntamente con el Presidente.
- d. Supervisar el desembolso de los fondos de la Corporación conservando los comprobantes correspondientes.
- e. Rendir cuentas al Presidente, Junta de Directores y Consejo de Titulares de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera de la Corporación.
- f. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
- g. Tendrá a su cuidado los asuntos financieros y propiedades de la Asociación y el control de las cuentas bancarias. Será responsable con el apoyo de una agencia externa, del cobro de las cuotas a los titulares de la Asociación.
- h. Mantendrá con el apoyo externo correspondiente, un sistema de contabilidad y auditoría en forma aceptable y auditable por un Contador Público Autorizado, donde refleje fielmente la situación fiscal y toda transacción financiera de la organización.
- i. Responsable de asegurarse que todo desembolso conllevará por lo menos dos (2) firmas; la del Tesorero,



Secretario, Presidente o algún otro miembro de la Junta que se haya designado.

- j. Preparará para su presentación y discusión ante la Junta de Directores en la reunión ordinaria mensual, un informe del Estado de Actividad de la organización.
- k. Responsable de radicar anualmente, con el apoyo externo correspondiente, todas las planillas e informes contributivos ante el Secretario de Hacienda de Puerto Rico y el Informe Anual de Corporaciones al Departamento de Estado. Esto debe cumplirse antes de la Asamblea a celebrarse durante el mes de Marzo y de transferir las responsabilidades a un nuevo Tesorero.
- l. Con el aval de la Junta de Directores, contratar a Contadores Públicos Autorizados para la obtención de los estados financieros auditados.
- m. Con el apoyo del Administrador o personal designado, confeccionar y someter a la Junta de Titulares el presupuesto anual de ingresos y gastos teniendo en cuenta la contribución proporcional de los Titulares.
- n. Con el apoyo del Administrador o personal designado, mantener una cuenta bancaria a nombre de la corporación en la cual se depositarán los ingresos a la mayor brevedad.

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

- a. Recopilará las minutas de todas las Juntas de Miembros y sesiones de la Junta de Directores y tendrá a su cargo aquellos archivos que determine la Junta de Directores los cuales podrán, durante horas laborables, ser inspeccionados por cualquier Director, previa solicitud en la oficina principal de la Corporación.
- b. Dará y cursará los avisos y convocatorias pertinentes para la Junta de Miembros y las sesiones de la Junta de Directores.



- c. Tendrá bajo su custodia y cargo el Libro de Registro de miembros de la Corporación y el sello de la Corporación y estampará el mismo en cualquier contrato o documento en que la Corporación sea parte cuando fuere autorizado para ello por la Junta de Directores.
- d. Cuidar que se lleve al día el libro de Titulares y en forma correcta.
- e. En general, tendrá y desempeñará todos los poderes y deberes incidentales al cargo de Secretario y cualesquiera otros deberes que le sean asignados por la Junta de Directores.

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

- a. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores.
- b. 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.

CAPITULO VI (OPCIONAL)

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 26 – El Administrador será nombrado y removido libremente por la Junta de Directores pudiendo recaer el nombramiento en un individuo o en una Corporación, sea o no titular, y que reúna las condiciones apropiadas. La Junta fijará su remuneración.

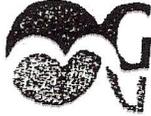
Artículo 27 – Tendrá los deberes y facultades siguientes:

- a. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Complejo Residencial y en especial, todo lo relativo a las cosas o elementos de uso común y los servicios generales.



REGLAMENTO
del Complejo Residencial Gran Vista,
Gurabo, Puerto Rico

- b. Por delegación de la Junta de Directores, el Administrador podrá:
 - (i) Cobrar a los Titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes o de mantenimiento y realizar los demás cobros de todas las cantidades que se adeuden a la Corporación y pagar todas las deudas del mismo extendiendo los correspondientes recibos y cheques.
 - (ii) Confeccionar y someter a la Junta de Titulares el presupuesto anual de ingresos y gastos teniendo en cuenta la contribución proporcional de los Titulares.
 - (iii) Mantener una cuenta bancaria a nombre de la Corporación en la cual se depositarán los ingresos a la mayor brevedad. Firmar los estados de cuenta y comprobantes de saldo.
- c. Formular, cuando no lo hubieran hecho los interesados, las denuncias y reclamaciones por las violaciones de las normas de convivencia e infracciones de este Reglamento.
- d. Responder con la conservación y funcionamiento de las diversas dependencias del Complejo Residencial fundamentalmente las de uso común así como de su vigilancia.
- e. Llamar la atención por escrito en forma adecuada a cualquier Titular, arrendatario u ocupante que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y las normas de convivencia establecidas en este Reglamento con copia a la Junta de Directores.
- f. Preparar, mantener y radicar todos los récords e informes requeridos por la Junta de Directores.
- g. Cumplir y hacer cumplir las leyes, este Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.



- h. Atender a la conservación del Consejo de disponer las reparaciones ordinarias que sean necesarias adoptando las medidas pertinentes.
- i. Todas las demás facultades que le sean asignadas por la Junta de Directores.

CAPITULO VII

DE LOS TITULARES

Artículo 28 – Será considerado Titular el propietario de un solar 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 a la Junta de Titulares o a su representante autorizado para ello, con expresión de su nombre, apellidos, generales y dirección, la fecha y demás particularidades de la adquisición, los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el libro de Titulares a los efectos de las anteriores formalidades sólo 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 la dirección que aparezca registrada en la Administración.

Artículo 29 – El Titular de cada solar 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 solar, pudiendo ejercer dentro de su hábitat todas las facilidades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la Escritura de Construcción de Restricciones de Uso y Edificación de la Urbanización Gran Vista, otorgada el 13 de noviembre de 1986 ante el Notario Público José Ramón Quiñones Coll.

Artículo 30 – El Titular en el disfrute y aprovechamiento de su solar tendrá que dedicarlo obligatoriamente a fines estrictamente residenciales. Ningún Titular, arrendatario u ocupante de un solar podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales o industriales y



REGLAMENTO
del Complejo Residencial Gran Vista,
Gurabo, Puerto Rico

deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la ley y las buenas costumbres.

Artículo 31 – Todo Titular es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionadas a los demás Titulares y vecinos y a los elementos comunes, por sus animales domésticos, sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se hayan en e solar o residencia por cualquier título o motivo.

Artículo 32 – Cada Titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiere en su solar o residencia, todas aquellas reparaciones, mantenimientos y obras urgentes cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros solares o residencias, o a la seguridad general de complejo residencial, siendo responsables de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

Artículo 33 – En el caso de que el Titular no realice con la debida premura dichas reparaciones y/o mantenimientos o se encuentre ausente de su residencia o solar el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicha residencia o solar y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia y/o mantenimientos con el fin de proteger los intereses de los Titulares y evitar que se causen o agraven los daños a las otras residencias o solares. El costo de dicha reparación y/o mantenimiento le será notificado y facturado al Titular por el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores y el pago del mismo será efectuado por el Titular al Administrador y/o a cualquier miembro de la Junta de Directores dentro de los 10 días siguientes a la notificación.

Artículo 34 – Cada Titular pagará íntegramente los gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias interiores que requiera su residencia.

Artículo 35 – El Administrador comunicará por escrito al Titular y éste está obligado a permitir la entrada en su residencia de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar



cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes como a los vecinos. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los Titulares.

Artículo 36 – En caso de venta o cesión del solar el Titular viene obligado a:

- a. Ponerlo en conocimiento de la Administración, con expresión del nombre, apellidos generales y dirección del adquirente, al objeto de que se hagan las anotaciones correspondientes en el Libro de Titulares. El adquirente vendrá obligado a notificar esta información a la Junta o la Administración en un periodo no mayor de un mes a partir de la fecha de compra. De no hacerlo, la Junta podrá solicitar un Estudio de Título y el costo del mismo será pagado por el adquirente.
- b. Exigir al adquirente en la Escritura de Transferencia de solar la expresión de que conoce y está conforme en cumplir las leyes que regulan los Artículos de Incorporación de la Corporación, este Reglamento y las demás estipulaciones del Complejo Residencial.
- c. Tanto el Titular que venda o ceda como el comprador y cesionario serán responsables solidarios y mancomunados del pago de los gastos comunes o de mantenimiento que estén adeudando al tiempo de dicha venta o cesión.

Artículo 37 – En caso de que el Titular de un solar o residencia esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su residencia o solar, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en el mismo a fin de tomar las medidas oportunas.

Artículo 38 – Es obligación de los Titulares asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias del Consejo de Titulares y contestar los referéndums que se hagan, teniendo el derecho de exponer y defender sus puntos de vista o ideas cuando se sometan a votación los asuntos.



Artículo 39 – La falta de cumplimiento del dueño de un solar o residencia con los términos de esta Escritura Matriz del Reglamento de la Ley dará derecho a los demás Titulares y/o al Consejo de Titulares a solicitar cualquier compensación en ley y si el Consejo se viera obligado a incurrir en algún gasto legal o a demandar a un Titular por dicho incumplimiento tendrá derecho al reembolso de gastos legales y costas, lo que el Titular se compromete a pagar.

CAPITULO VIII

DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Artículo 40 – Tendrán la consideración de bienes o elementos comunes generales a todos los Titulares, a todos los efectos legales, los establecidos en la Ley 104 del 25 de junio de 1953, según enmendada y en los Reglamentos aplicables al Consejo.

Artículo 41 – Los Titulares, inquilinos, ocupantes y visitas podrán usar los elementos comunes de acuerdo con su destino y naturaleza, pero con toda moderación y prudencia, conservándolos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás Titulares, inquilinos, ocupantes y visitas.

Artículo 42 – Queda terminantemente prohibido:

1. Utilizar vehículos de motor sin la debida autorización en las calles del Complejo ya que éstas son vías públicas que pertenecen al Municipio de Gurabo.
2. Utilizar motoras o vehículos sin mofles o aditamentos que eviten el ruido.
3. Cualquier otra prohibición en los Reglamentos específicos de la Corporación.

Artículo 43 – No se usarán aparatos de sonido o instrumentos de música en un tono que perturbe o moleste a los Titulares y demás personas que se hallen en el Complejo. El Titular y ocupantes de la residencia no podrán producir ruidos, actos o actividades de



cualquier clase que perturbe o altere la paz y tranquilidad de los demás Titulares.

CAPITULO IX

DE LAS APORTACIONES Y LOS GASTOS COMUNES DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

Artículo 44 – Los Titulares están obligados a contribuir a los gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes generales del Complejo y en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Artículo 45 – Ningún Titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes, ni por su arrendamiento.

Artículo 46 – Los Titulares pagarán su aportación por mensualidades que serán exigibles por adelantado los días primero de cada mes. No obstante, los Titulares podrán realizar el pago de sus cuotas durante los primeros ocho (8) días de cada mes sin recargo o penalidad. A partir del noveno (9) día de cada mes, la cantidad adeudada devengará una penalidad de cinco (\$5.00) por mes. La falta de pago de tres (3) o más plazos, o parte de éstos, o un balance pendiente de pago que exceda Doscientos Cincuenta Dólares (\$250.00) conllevará una penalidad adicional de 1% mensual del total adeudado.

Artículo 47 – El Titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado, con acuse de recibo y de no verificar el pago dentro de 15 días de puesto en el correo el requerimiento, se le podrá exigir el pago por vía legal y/o judicial. Cuando se acuda a la vía legal y/o judicial el Titular pagará además una cantidad adicional equivalente al 30% de las cantidades adeudadas para el pago de gastos y honorarios de abogado en que incurra la Junta de Directores. En caso de que el caso vaya por vía judicial, dicho cargo se fijará como parte de la Sentencia que se dicte.



Artículo 48 – Si la residencia estuviere arrendada y el Titular adeudare tres (3) o más plazos mensuales de su cuota de mantenimiento, 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.

Artículo 49 – Los Titulares que adeuden tres (3) o más plazos mensuales de su cuota de mantenimiento, o parte de éstos, o que tengan un balance que exceda Doscientos Cincuenta Dólares (\$250.00), quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Artículo 50 – En el tablón de edictos del Complejo se fijarán los nombres de los Titulares que adeuden tres (3) o más plazos de sus cuotas mensuales de mantenimiento.

CAPITULO X

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

Artículo 51 – Cuando en una reunión convocada para modificar el Reglamento, ya sea ordinaria o extraordinaria, no pueda obtenerse mayoría los Titulares que fueron citados pero que no comparecieron a la sesión, serán notificados por escrito, en forma fehaciente y detallada, del acuerdo adoptado por la mayoría de los Titulares que asistieron a la sesión, concediéndoles un término de treinta (30) días 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 la mayoría de los Titulares, según estipulado en el Artículo 11 de este Reglamento.

Artículo 52 – En la convocatoria que se libere para la sesión en que se habrá de modificar el Reglamento, se hará constar



REGLAMENTO
del Complejo Residencial Gran Vista,
Gurabo, Puerto Rico

expresamente ese propósito y se acompañará la nueva redacción que se desea dar a los Artículos del Reglamento.

Artículo 53 – Las modificaciones al Reglamento se harán constar en Escritura Pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.