

REGLAMENTO
DEL COMPLEJO RESIDENCIAL GRAN VISTA,
GURABO, PUERTO RICO

CAPITULO 1

Articulo 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.

Articulo 2

Gran Vista, inc. se regirá 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 2

Articulo 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 3

Articulo 4

El Consejo de titulares, el órgano Supremo de la corporación en el cual reside la plena omnímoda soberanía de este. 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.

Articulo 5

El Consejo de titulares está constituido por todas las 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 solar (s). 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

Corresponden al Consejo de Titulares:

- a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los cargos de Presidente, Vicepresidente, 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, reparaciones, conservaciones de estática 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. En la fecha y hora que determine por la Junta de directores. Para la fecha en que se lleve a cabo 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, en el informe anual de Corporación 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 la soliciten de este, 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, se 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 del correo dirigido a la dirección que a esos fines haya asignado 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 renunciare a que se celebre dicha reunión y consistieren 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 3 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 solo representante de la sociedad legal de gananciales.

Aquellos titulares que adeuden 3 o más plazos de las mensualidades del mantenimiento; o una cantidad mayor de 250 dólares quedarán temporariamente 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 – Quorum

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 51% de los titulares con derecho al voto. Si en la hora citada para iniciar los trabajos de la Asamblea; no hubiese el quórum requerido del 51%, se esperara 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: 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 por el Presidente y el Secretario.

Artículo 13 – Formas de la Reuniones

Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviera presente por el Vicepresidente; en efecto de este por el Tesorero y sin 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 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 de titulares que:

- a) No adeuden el pago de 3 meses o más plazos por concepto de cuotas de mantenimiento.
- b) No hayan cometido comportamiento impropio en la comunidad y sector representativo.
- c) No hayan sido convictos por delitos graves o menos grave que implique fraude, abuso de confianza o depravación moral.
- d) No posean intereses económicos directo o indirecto en la asociación.

Aquellos miembros que hayan sido removidos por los causas descrita 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 – Quorum

La mayoría de los miembros de la Junta de directores, o sea, cuatro Directores constituye quórum, sí 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 de Directores; una vez al mes. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias con dos días de notificación a cada miembro de la misma; personalmente o por correo. El Presidente o el Secretario con igual notificación podrá convocar a reuniones extraordinarias a petición de cualquiera de los miembros de la Junta.

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 celebrada en fechas fijadas por la Junta. Se podrá 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 a la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratar 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 esta.

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 cesará 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 fuera removido el Consejo elegirá otro director para ocupar la vacante. Si por falta de sustitutos la Junta quedará constituida por menos de cuatro 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

El 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 y la Junta de directores y la corporación.
- i) Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

Artículo 22 – Del Vicepresidente

El Vicepresidente tendrá los deberes y facultades siguientes:

- a) Llevar a cabo las funciones del Presidente cuando éste 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

El 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 esta 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 toda desembolso conllevará por lo menos 2 firmas; la del Tesorera, 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 de 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 Estados. 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 persona designada, 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

El 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 podrá 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 y documento en que la corporación sea parte cuando fuera autorizado por 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

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 (OPTIONAL) – 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 Del Administrador

El Administrados tendrá los deberes y facultades siguientes:

- a) Atender todos los relacionados 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.
- 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 las 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 y 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 de 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 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 en gerentes al mencionado dominio. A ese efecto, todo propietario tiene la obligación de comunicar a la Junta de titulares o a su representante autorizado por ello, con expresión de su nombre, apellido generales y dirección, la fecha y demás particulares 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. Solo será tenido por titular a los efectos de las citaciones y votaciones 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, pueden ejercer dentro de su hábitat todas las facilidades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la escritura de Construcción de Restricción 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 él 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 deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad y 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/o vecinos y a los elementos comunes por sus animales domésticos, sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se hallan en ese 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, toda 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 responsable 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, o mantenimientos, o se encuentre ausente de su residencia o solar, el Administrador o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicha residencia o solar y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia 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 o mantenimiento le será notificado y facturado al titular por el Administrador o cualquier miembro de la Junta de Directores, y el pago del mismo será efectuado por el titular al Administrador o 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 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 la 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 desolar, 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 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 de Reglamento de la ley, dará derecho a los demás titulares 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 en demandar a un titular por dicho incumplimiento, tendrá derecho a 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:

- a) 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.
- b) Utilizar motoras o vehículos sin mofles o aditamentos que eviten el ruido.
- c) Cualquier otra prohibición en los reglamentos específicos de la Corporación.

Artículo 43

No se usarán aparatos de sonidos o instrumentos música en un tono que perturbe o moleste a los titulares y demás personas que se hallen en el complejo. El titular y ocupante 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 cuántos más fueren legítimamente acordados.

Artículo 45

Ningún titular podrá librarse de construir 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 8 días de cada mes, sin cargo o penalidad. A partir del noveno Día de cada mes, la cantidad adeudada devengará una penalidad de 5 dólares por mes. La falta de pago de 3 o más plazos o parte de estos, o un balance pendiente de pago que exceda 250 dólares 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. De no verificar el pago dentro de 15 días de puesto en el correo requerimiento, se le podrá exigir el pago por vía legal o judicial. Cuando se acuda a la vía legal 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 estuviera arrendada y el titular adeudara 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 3 o más plazos mensuales de su cuota de mantenimiento o parte de estos, o que tengan un balance que exceda 250 dólares quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta satisfagan la deuda en su totalidad.

Artículo 50

En el tablón de edictos del Complejo se fijarán los nombres de los titulares que adeuden 3 o más plazos de sus cuotas mensuales de mantenimiento.

CAPITULO X – MODIFICACIONES AL REGALMENTO

Artículo 51

Cuando en una reunión convocada para modificar reglamento ya sea ordinaria o extraordinaria, no pueda obtenerse mayoría los titulares que fueran 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 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 libre para la sesión en que se habrá de modificar el Reglamento, se hará constar 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 escribirá en el Registro de la Propiedad.

NEW