

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES Y OFICINAS
ARTICULO 38 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES DE LOS INMUEBLES

1. Dar a los bienes de dominio privado el uso específico señalado para cada uno de ellos en el Presente Reglamento. La destinación allí señalada solo podrá ser cambiada por el consejo de administración, siguiendo procedimientos previstos en el Reglamento.
2. Velar por el buen funcionamiento de las instalaciones de su bien de dominio privado y ejecutar oportunamente las reparaciones que la misma requiera de acuerdo con sus características iniciales.
3. Mantenerse al día con las contribuciones y cuotas que le corresponden para la administración y reparación de los bienes de uso o servicios comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea general.
4. Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea General.
5. Pagar las primas de seguro contra incendio y demás siniestros cuya contratación haya sido autorizada por la Asamblea General.
6. Mantener asegurado el bien de dominio privado, por un valor que permita la reconstrucción del edificio.
7. Los propietarios se obligan a comunicar al administrador el nombre y dominio del nuevo adquirente u ocupante y a exigir al nuevo propietario u ocupante que en la escritura o contrato respectivo exprese su conformidad con este Reglamento y las modificaciones que posteriormente sufra.
8. Ejecutar oportunamente las reparaciones en sus respectivos bienes de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio al EDIFICIO o a los demás bienes de dominio privado.
9. Ejecutar oportunamente las reparaciones en los Bienes de uso o servicio común cuyo uso exclusivo le haya sido asignado en este reglamento.
10. Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de uso o servicio común, respondiendo hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
11. Evacuar las basuras en la forma y según el procedimiento que establezca el consejo de administración.
12. Permitir la entrada a los bienes de dominio privado de su propiedad, del administrador o del personal autorizado por este, cuando las circunstancias lo exijan, en ejercicio de sus funciones como vigilante del cumplimiento de las normas del presente reglamento y de las disposiciones de la Asamblea General y del consejo de administración, o cuando esté encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio del EDIFICIO, si las circunstancias lo exigen. Si es necesaria la colaboración de un propietario en este sentido, para obras, actos o

- gestiones que otro propietario requiera, y si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse a través de la administración y el respectivo propietario deberá otorgarlo, bajo la supervigilancia de aquella.
13. Las normas de este Reglamento obligan no solamente al propietario sino a las personas que a cualquier título usen el respectivo bien de dominio privado; sin embargo cada propietario de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda la tenencia o uso de dicho bien a cualquier título, por sus actos u omisiones, especialmente en el pago de las cuotas de mantenimiento y las multas que le fueran impuestas al usuario por la violación de la ley o de este Reglamento.
 14. Los futuros adquirientes del bien de dominio privado, serán responsablemente solidarios al pago de las expensas y cuotas de mantenimiento, que el propietario vendedor quede adeudando al EDIFICIO.
 15. Comunicar a la mayor brevedad posible a los órganos competentes del EDIFICIO, los hechos que en una u otra forma resultasen violatorios de la ley y de este Reglamento.
 16. Todo propietario deberá permitir en su bien de dominio privado las reparaciones que exija el servicio del inmueble y consentir en relación con ellas las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación y mantenimiento de servicios comunes, teniendo derecho a que la copropiedad le resarza los daños y perjuicios que se le ocasionen.
 17. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador, la cual expresará la hora y detalle.
 18. Abstenerse de construir o cubrir espacios destinados a dar luz o aire a los distintos bienes de dominio privado, ni sacar voladizos o realizar otras reformas similares sin el trámite señalado en el Reglamento.
 19. Mantener en su bien de dominio privado al menos un extintor de incendio, de conformidad con las características que para tal efecto exija el cuerpo de bomberos voluntario de Buenaventura, e instruir a los empleados con el correcto y eficaz funcionamiento de tales equipos.
 20. Asistir cumplidamente a las asambleas de propietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio del edificio.
 21. Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios.
 22. Participar en la administración del edificio cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella.

ARTICULO 41: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada, para usos distintos a los autorizados por el Reglamento.
2. Colocar avisos publicitarios en los corredores y fachada sin previa autorización de la administración.

3. Hacer excavaciones o perforaciones de los techos, pisos, o paredes comunes e introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades comerciales del propietario u ocupante, mantener sustancias húmedas, corrosivas, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los ocupantes de los bienes de dominio privado y que atenten contra la solidez y seguridad del edificio.
4. Sostener en los muros estructurales y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos y en general; ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones o que afecte la presentación del edificio o que vaya contra el derecho de los demás.
5. Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes.
6. Acometer obras o reformas internas, sin el trámite señalado en el Reglamento.
7. Utilizar las ventanas y terrazas del edificio para asolear cortinas, tapetes, cobijas, etc; sacudir alfombras, tapices, etc; escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.
8. Alterar las fachadas de los bienes de dominio privado, el número o tipo de ventanas y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exteriores como interiores.
9. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del edificio.
10. Colocar masetas u otros elementos en las ventanas de los bienes de dominio privado, sin la debida protección, de viendo el elemento de protección no afectar la estética del edificio.
11. Mantener cualquier especie de animales en los bienes de dominio privado, en contravención a la Reglamentación que expida el consejo de administración.
12. Instalar rejas de seguridad en los parqueaderos comunes de uso exclusivo; en cuanto a los locales comerciales, oficinas y apartamentos rejas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar el consejo de administración.
13. Perturbar la tranquilidad con ruidos, escándalos o grescas, absteniéndose de utilizar aparatos, que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.
14. Instalar en los locales comerciales, ventas de comida de cualquier tipo.
15. Instalar en los locales comerciales salas de bingo, juegos de azar, loterías, casinos, bares, grilles, discotecas o cantinas, salvo autorización expresa del consejo de administración, quien al otorgarla deberá reglamentar las condiciones para su funcionamiento y negociará con el respectivo propietario los servicios adicionales que conlleven al funcionamiento de estos establecimientos.

CON RELACIÓN A LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMÚN:

1. Obstruir las zonas comunes, exteriores de circulación de peatones y vehículos, accesos, andenes, pasillos, escaleras, instalaciones de servicio y demás áreas que sirvan para la circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.
2. Arrojar cualquier clase de objeto, basuras o desperdicios a las áreas o zona de propiedad común, salvo en los sitios establecidos para tal fin.
3. Ninguna persona, con excepción al personal de administración, mantenimiento y aseo podrá acceder a la misma, sin autorización previa y escrita de la administración, esto incluye la portería, administración, cuartos de máquina y cubiertas de toda la edificación.
4. Toda instalación que se pretenda hacer en la cubierta, de elementos tales como extractores de olores, buitrones de ventilación, equipos de comunicación o antenas de radio o televisión, requerirá autorización previa del administrador, el cual podrá exigir los cambios que considere necesarios u oponerse a las instalaciones solicitadas.
5. En el artículo 44 se establece que los avisos, marcas o letreros que identifiquen los negocios que ocupan los locales comerciales, cajeros automáticos, oficinas y restaurantes del edificio, solo podrán ser colocados sobre la fachada principal de cada uno de ellos, dentro de los parámetros de la propiedad individual y siguiendo las indicaciones que para tal efecto dicte el consejo de administración.