

Reglamento Interno de Edificio

- REGLAMENTO INTERNO DE EDIFICIO REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE ...*(DIRECCIÓN)*. **CAPITULO PRIMERO.** I. ? De los derechos de los propietarios. **ARTÍCULO 1º** ? Todo Propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este Reglamento y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal. **ARTÍCULO 2º** ? Cada Propietario podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto del edificio como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegare a instalarse, con la sola limitación de ejercer su derecho dentro de las normas que se fijan al efecto. II. ? De las obligaciones de los propietarios. **ARTÍCULO 3º** ? Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio y dependientes, están obligados a respetar estrictamente el presente Reglamento Interno. ? Está prohibido: *a)* Ingresar y/o depositar y/o, aún transitoriamente en sus respectivas unidades funcionales y/o en los «paliere», escaleras y/o otros lugares propios o comunes del edificio, toda clase de materiales asfixiantes, contaminantes, estupefacientes, explosivos, fétidos u malolientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA, ni siquiera transitoriamente; *b)* Depositar cosas y/o materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en cualesquiera partes o sectores comunes del edificio que puedan comprometer su estética y buen gusto o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes; *c)* Colocar en los sectores de dominio común o en los de dominio exclusivo con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los consorcistas o vecinos. Incumbe a la Asamblea considerar los pedidos que formulen y resolver los mismos; *d)* Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad del edificio. Al efecto, luego de las 00:00 horas y hasta las 00:00 horas del día subsiguiente y de 00:00 a 00:00 horas, procurarán que el uso de aparatos de radiotelefonía, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, se utilicen con máxima moderación; *e)* La tenencia de animales, si causaren molestias a los propietarios o afectaren la tranquilidad o higiene del edificio; *f)* La realización de reuniones de personas a cualquier hora del día que puedan originar molestias a los vecinos, exceptuándose el caso de fiestas o reuniones familiares y de amigos, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia; *g)* Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a los patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio y/o calzada; *h)* Arrojar latas, botellas u otros recipientes por el conducto del compactador de basuras, como asimismo arrojar los residuos en paquetes prensados y cualquier otro objeto que pueda dificultar el normal funcionamiento del compactador; *i)* Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías u obstruirlas; *j)* Sacudir o limpiar alfombras, ropa u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio; *k)* Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión y/o internet, sin expresa conformidad dada por escrito por el Administrador; *l)* Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y partes comunes, sin la previa conformidad del Administrador dada por escrito; *m)* Introducir en la unidad funcional o sacar de ella, muebles y/u objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 00:00 horas y las 00:00 horas; *n)* Emplear los ascensores principales del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañarlos, debiendo usarse para ello exclusivamente el ascensor de servicio y siempre que no pueda dañarlo, en cuyo caso deberán utilizarse cuerdas elevadoras. En todos los casos deberá darse aviso al encargado a fin que tome debida nota de lo transportado por si ello diera origen a roturas y/o desperfectos, para así deslindar responsabilidades; *ñ)* Utilizar los servicios de los encargados, suplentes, ayudantes y en general de todo personal dependiente del Consorcio, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular; *o)* Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar las unidades funcionales vecinas; *p)* Realizar construcciones no autorizadas; *q)* Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del Administrador. ? Se obligan a: *r)* En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades funcionales a otras personas a cualquier título que fuere, a hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y/o cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones, el propietario permanecerá siendo el único responsable frente al Consorcio; *s)* Comunicar inmediatamente al Administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del edificio, a fin que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación; *t)* Conservar la unidad funcional, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene; *u)* Permitir el acceso del Administrador y/o persona comisionada por él, a los sectores de dominio exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este Reglamento y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal. *v)* Designar en caso de ausencia de la unidad funcional, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y

domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente. w) Dar aviso al encargado y dejar constancia del mismo en el Libro que al efecto aquél deberá tener a disposición de los señores propietarios, de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios del edificio. *CAPITULO SEGUNDO. III. ? De las obligaciones del Administrador. ARTICULO 4° ?* Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal acerca de las obligaciones del Administrador, se establecen las siguientes normas a las cuales éste deberá ajustar su cometido: a) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes al uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales; b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del Consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo; c) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Reglamento Interno del Edificio; d) Formular ante las autoridades públicas competentes toda reclamación relativa a cuestiones de interés del Consorcio, así como representar a éste ante aquéllas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo. *CAPITULO TERCERO. IV. ? De las obligaciones del encargado y suplente en su caso. ARTICULO 5° ?* El Encargado y/o suplente del edificio recibirá las órdenes directas y exclusivamente del Administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el Administrador en uso de las facultades que le son propias. El encargado y/o suplente deberán: a) Habitar exclusivamente la unidad funcional que en el edificio se ha destinado a ese fin, la que deberá mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene; b) Avisar de inmediato al Administrador toda novedad que se produjera en el edificio; c) Poner en comunicación del Administrador, inmediatamente de recibido cualquier reclamo que formulen los propietarios; d) Dar a todos y cada uno de los propietarios igual trato en su condición de empleadores; e) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio; f) Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio, comunicando al Administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ella se produjera; g) Entregar sin dilación alguna a cada propietario, la correspondencia, encomiendas, telegramas, etc., que vinieran dirigidos a ellos debiendo firmar los correspondientes recibos; h) Vigilar la entrada y salida de personas del edificio impidiendo sin excepción la entrada a vendedores ambulantes y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso del edificio; i) Impedir la entrada al edificio de proveedores fuera del horario que al efecto fije el Administrador; j) Controlar las puertas de acceso al edificio entre las 00:00 horas y las 00:00 horas; k) Poner en funcionamiento y asegurar la prestación de los servicios generales del edificio en el horario y en las oportunidades que fije el Administrador; l) Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el Administrador, las que serán asentadas en un Libro de Órdenes rubricado por la autoridad competente, cual permanecerá en poder del Encargado, debiendo exhibirlo a los señores propietarios cada vez que lo requieran. Sin perjuicio de ello deberá el Encargado asimismo acatar las órdenes que se le impartan, aun cuando las mismas no figuraran en el indicado Libro. Al Encargado le está prohibido: m) Utilizar la vivienda cuyo uso se le ha acordado, para otro fin que el de habitarla con su familia, no pudiendo darle otro destino, ni albergar en ellas a personas extrañas; n) Prestar servicios particulares de cualquier índole que fueran a los señores propietarios. <<<NOTAS: 1- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires está prohibida la incineración domiciliar de basuras y los edificios en propiedad horizontal deben tener compactador en funcionamiento. 2- En los edificios con garaje, pileta de natación (piscina), jardín, depósito de baúles, etc., deberán adecuarse las disposiciones de los reglamentos internos a las especiales modalidades que surgen del funcionamiento de los ámbitos preindicados.>>>