

Reglamento Interno De Edificio (cámara Argentina De La Propiedad Horizontal Caph)

REGLAMENTO INTERNO DE EDIFICIO (CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL <CAPH>).__
REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE ...*(DIRECCIÓN)*. **CAPITULO PRIMERO. I. ? De los derechos de los propietarios. ARTÍCULO 1° ?** Todo Propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Reglamento y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal. **ARTÍCULO 2° ?** Así, 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 futuros, con la sola limitación de ejercer su derecho en las normas que se fijan al efecto. **II. ? De las obligaciones de los propietarios. ARTÍCULO 3° ?** Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio, están obligados a observar estrictamente el presente Reglamento Interno. ? Les está prohibido: *a)* Guardar y/o depositar en sus respectivas unidades y/o unidades en los «paliers», escaleras y otros lugares comunes del edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas; *b)* Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en cualquier lugar común del edificio que puedan comprometer la estética y el buen gusto del mismo 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 propiedad común, o en los de propiedad exclusiva 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 convecinos. Incumbe a la Asamblea de Propietarios 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 que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las ... y hasta las 00:00 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 suma 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. Exceptúase el caso de fiestas, 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 incinerador (*compactador*) de basuras, como asimismo arrojar los residuos en paquetes prensados y cualquier otro objeto que pueda dificultar el normal funcionamiento del incinerador (*compactador*) <<<NOTA: 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, por lo cual este artículo deberá modificarse.>>>; *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 o provocar obstrucción en las mismas; *j)* Sacudir 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, 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 el departamento o sacar de él, muebles y/u objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 00:00 y las 00:00 horas; *n)* Emplear los ascensores principales del edificio para el transporte de muebles y/u objetos que puedan dañar los mismos. Para ello deberá usarse 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; *o)* 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; *p)* Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas; *q)* Realizar construcciones no autorizadas; *r)* Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio, las que se cursarán únicamente por intermedio del Administrador. **2. ? Se obligan a:** *s)* En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades 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 efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones, el PROPIETARIO permanecerá siendo el único responsable frente al Consorcio; *t)* 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; *u)* Conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene; *v)* Permitir el acceso del Administrador y/o persona comisionada por él, a las unidades de

propiedad exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este Reglamento y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal. w) Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y domicilio de aquél, a efectos previstos en el inciso precedente. x) 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 de la propiedad. **ARTÍCULO 4° ?** Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusiva y comunes respectivamente, conforme a las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad pública competente, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieren originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia a las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento. **CAPITULO SEGUNDO. III. ? De las obligaciones del Administrador. ARTÍCULO 5° ?** Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal acerca de las obligaciones del Administrador, se establecen las siguientes normas a cuales éste ajustará 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; 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. ARTÍCULO 6° ?** El Encargado y/o suplente de la propiedad, recibirá las órdenes directa 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 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 formulado cualquier reclamo que formulen los propietarios; d) Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho 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) Abrir las puertas de acceso al inmueble a las 07:00 horas y cerrarlas a las 21:00 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 fijadas en un Libro de órdenes rubricado por la autoridad competente, el que 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 a los señores propietarios servicios particulares de cualquier índole que fueran. <<<NOTA DE LA CAPH: En los edificios con garaje, pileta de natación (piscina), jardín, depósito de baúles, etc., deberán adecuarse las disposiciones del Reglamento Interno a las especiales modalidades que surgen del funcionamiento de los ámbitos preindicados. >>>