

Reglamento Interno De Edificio (centro Argentino De Derecho Inmobiliario Y Propiedad Horizontal Cadiph)

REGLAMENTO INTERNO DE EDIFICIO (CENTRO ARGENTINO DE DERECHO INMOBILIARIO Y PROPIEDAD HORIZONTAL <CADIPH>). __ REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE ...(*DIRECCIÓN*). **1 ? DE LOS PROPIETARIOS ARTÍCULO 1º** El PROPIETARIO de unidad funcional o quien ocupe su lugar a cualesquier títulos debe conocer previamente este (*el presente*) Reglamento, también cumplirlo y tiene derecho a exigir su fiel cumplimiento; así como las obligaciones emergentes del régimen de Propiedad Horizontal, normas legales vigentes y el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sujeta la finca del Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle ... Nº... de ... *II ?*

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS 2. ARTÍCULO 2º Todo Propietario o quien ocupe su lugar a cualesquier títulos, está obligado al cumplimiento de las restricciones, limitaciones y prohibiciones que a continuación se enumeran, relativas al uso de las distintas unidades y partes comunes: **2.1** Está prohibido: **2.1** alterar la unificación de colores que impera en el Edificio y pintar en distintos tonos, ornamentos exteriores, como ventanas, puertas, persianas, etc.; **2.2** aplicar o instalar en partes o sectores comunes o visibles desde el exterior de la finca ...(*«afiches», anuncios, banderas de propaganda, chapas, insignias, letreros, ...*) o en la entrada del Edificio y cualquiera sea el oficio o profesión; únicamente podrá colocarse en las puertas de las unidades una placa indicadora de la profesión del copropietario u ocupante de las medidas ...cm de alto por ...cm de lardo y ...mm de espesor. Los titulares de ...(*locales comerciales*) tienen derecho a instalar carteles de propaganda en el perímetro que imaginariamente les corresponde del frente, adosados en plano paralelo a la pared; sin saliencias y concordando con la estética del Edificio; **2.3** colgar o tender indumentarias o ropajes de cualesquier tipos, colocar o instalar muebles u objetos de toda naturaleza en los balcones y ventanas de las unidades, que afecten la estética y el «buen aspecto»; **2.4** colocar en sectores comunes o en los de propiedad exclusiva con vistas al exterior, ...(*alambres, cables, sogas, ...*); **2.5** dejar abiertas las puertas de las unidades, que dan a los «paliers», pasillos, corredores u otras partes comunes o internas del Edificio; **2.6** efectuar mudanzas sin la autorización escrita del Administrador, en la cual constará en qué condiciones se realizará y la entrada o salida de moblajes (*muebles*) u objetos de gran tamaño, sólo podrá efectuarse entre las 00:00 y las 00:00 horas; **2.7** emplear el ascensor del Edificio para el transporte de muebles, cargas, equipajes u objetos que puedan dañarlo, sin previo aviso a portería para la prevención de daños, roturas o desperfectos con lo transportado; caso contrario se presume que toda avería fue producido por quien ordenó su uso; e ingresar con animales en el ascensor principal; **2.8** hacer construcciones, instalaciones, adosamientos o afectaciones en partes comunes en forma permanente o semipermanente, sin consentimiento previo. La instalación de antenas de televisión sólo podrá efectuarse sobre paredes, sin adosarlas a: tomas de aire, respiraderos, cañerías o cualquier otro elemento de beneficio común del Edificio; **2.9** ingresar o introducir, guardar, depositar o colocar en sus respectivas unidades o en partes comunes, aunque sea transitoriamente, materias asfixiantes, contaminantes, explosivas, inflamables, irritantes, ...; **2.10** obstruir sectores comunes, depositar o colocar materiales, mercaderías u objetos que afecten la estética del edificio o su buen aspecto, o que impliquen un daño, molestia o perjuicio a la visual o tránsito; **2.11** producir, permitir, consentir o tolerar la producción de ruidos, sonidos, gritos o disturbios que afecten la normal tranquilidad que impone la convivencia en el Edificio, debiendo al efecto usar en forma moderada los aparatos de radio, televisión, instrumentos musicales o de resonancia durante todo el día y en particular reducir sus tonos pasadas las 00:00 horas y hasta las 00:00 horas del día siguiente y luego entre las 00:00 a 00:00 horas de la tarde; **2.12** provocar trepidaciones, vibraciones, ruidos, olores o emanaciones, cualquiera sea la causa que las motive, cuando por su continuidad, habitualidad, intensidad o frecuencia afecten, molesten o limiten las comodidades o convivencia normal; **2.13** recurrir al personal del Edificio, dependiente del Consorcio para actividades, trabajos o servicios de carácter particular en su horario de trabajo, salvo arreglos de urgencia; **2.14** situar maceteros u otros objetos en la parte exterior de las ventanas del Edificio sin la debida protección; debiendo obtenerse consentimiento escrito para el elemento de protección y no afectar la estética del edificio o su «buen aspecto»; **2.15** <<<NOTA: Este apartado se insertará sólo en las localidades que permitan su utilización.>>> tirar por el incinerador latas, botellas o recipientes, papeles prensados, telas, etc., que por sus dimensiones, tamaño o características obstruyan el conducto o dificulten su funcionamiento. **2.2** Hay obligación de: **2.2.1** dejar funcionar libremente al ascensor, se halle o no desocupado, absteniéndose de interceptar su recorrido; **2.2.2** informar de inmediato al Administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa; **2.2.3** obtener el reconocimiento escrito de este Reglamento Interno del Edificio, en el supuesto de cederse el uso de alguna unidad funcional a cualesquier títulos e igualmente respecto al personal de servicio, visitas, etc.; **2.2.4** permitir el acceso del Administrador o miembros del Consejo de Propietarios, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente para el cumplimiento de este Reglamento Interno y el Reglamento de Propiedad Horizontal; **2.2.5** privarse de efectuar reuniones en la puerta de entrada del Edificio, en sus «paliers» o corredores; impidiendo allí la realización

de juegos del tipo que fueren y exigir también al personal de servicio el cumplimiento de esta norma; **2.2.6** velar por la conservación, limpieza e higiene en cada unidad; de modo tal que la carencia de tales condiciones no incidan de modo alguno sobre otras unidades o partes comunes. **III ? RESPONSABILIDADES 3. ARTICULO 3º** Sin perjuicio de las responsabilidades que incumben en razón del régimen de Propiedad Horizontal y Reglamento de Propiedad Horizontal, a todo ocupante por cualquier título de una unidad, corresponde por violaciones: **3.1** el pago de todo gasto que motive, para intimarle que se abstenga de su actitud, conducta o infracción; **3.2** el pago de ... por cada día que transcurra a partir del siguiente a la intimación, hasta que de cumplimiento a lo requerido en ella; sin perjuicio de resarcir los daños que pudieran resultar y por los cuales deba responder. Las sumas percibidas por tales multas se imputarán al fondo de reserva; **3.3** el pago o reparación en los subsiguientes ... (...) días de todo daño, perjuicio, rotura, destrozo, filtración, etc., al Edificio o a otra unidad, motivada en una actitud proceder, conducta u omisión culposa, dolosa o negligente. **AR-ARTICULO 4º** Los propietarios o quienes ocupen su lugar a cualquier título, usarán de sus unidades públicas competentes, siendo responsables de las violaciones. Si por conducta perjudicara, comprometiera o afectara al Consorcio, sin perjuicio de la sanción que al infractor correspondier a o reparación que procediera, pagará al Consorcio la suma de ..., con igual destino que el antes indicado en el artículo 2º. **IV ? CONSEJO DE PROPIETARIOS 5. ARTICULO 5º** Le corresponde: **5.1** cumplir y hacer cumplir estrictamente el régimen de Propiedad Horizontal; **5.2** cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio; **5.3** atender correctamente las solicitudes o denuncias por violación a las normas antes indicadas; **5.4** requerir colaboración de quien corresponda cuando la naturaleza o importancia de una medida así lo exija. **6. ARTICULO 6º** Las decisiones sobre designación, integración y duración del Consejo de Propietarios, serán resueltas por la Asamblea de Copropietarios del Consorcio. **7. ARTICULO 7º** Las demás funciones se determinan el régimen de Propiedad Horizontal, normas legales vigentes, Reglamento de Propiedad Horizontal y las que confiera la Asamblea de Copropietarios. **V ? PORTERÍA <<<NOTA: Fue homologado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la Nación un nuevo CONVENIO COLECTIVO DE TRABAJO, que abre otra etapa de las relaciones laborales con este gremio, al implantarse un convenio obligatorio en todo el país, que reconoce las particularidades de cada región. El convenio es novedoso porque introduce figuras originales como ?Trabajador Integral de Edificios?; la incorporación de pautas para garantizar las condiciones de higiene y seguridad; el sistema de cálculo para establecer el período de vacaciones, donde sólo se tomarán en cuenta jornadas hábiles o útiles y la estabilidad laboral de los suplentes. También incorpora la categoría de trabajador de tiempo parcial y la creación de la figura del vigilador diurno.>>>** **8. ARTICULO 8º** El titular (y el suplente en su reemplazo) recibirá las órdenes directa y exclusivamente del Administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones de carácter general, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el Administrador, el Consejo de Propietarios o la Asamblea de Copropietarios en uso de las facultades que le competen. Este personal deberá: **8.1** abstenerse de recibir suministros o conformar servicios que no hayan sido previamente solicitados y notificados por el Administrador; **8.2** comunicar al Administrador inmediatamente, cualquier acto o hecho (*circunstancia*) que de algún modo incumba o pueda perjudicar al Edificio; **8.3** desechar órdenes de los copropietarios que alteren las reglamentaciones o determinaciones en vigor y cumplir estrictamente las recibidas del Administrador, a quien comunicará asimismo todos los requerimientos que le hicieren particularmente; **8.4** entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios y firmar los recibos correspondientes; **8.5** exigir autorización escrita del Administrador para toda instalación en partes comunes y ante la falta la acatamiento por parte del interesado en la instalación, comunicárselo inmediatamente a aquél; **8.6** habitar y utilizar exclusivamente como vivienda, la unidad que se le asignó a ese fin, manteniéndola en buen estado de conservación, funcionamiento e higiene; **8.7** hacer funcionar los servicios centrales en los horarios establecidos; **8.8** mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes, efectuando su limpieza en los días y horarios estipulados; **8.9** poner en conocimiento inmediatamente del Administrador y en caso de suma urgencia del Consejo de Propietarios toda novedad y/o violación a este Reglamento y de la cual tome conocimiento (*se entere*) directa o indirectamente; **8.10** tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las dependencias comunes, encendiéndolas con el crepúsculo y apagándolas a las 00:00 horas en invierno y 00:00 horas en verano; **8.11** en general, realizar todos los servicios inherentes a su cargo, aunque no estén expresamente consignados; y cumplir las órdenes del Administrador y autoridades del Consorcio. **VI ? DISPOSICIONES ESPECIALES ...** Dado en la Ciudad de ..., a los ... días del mes de ... del año ..