



-----NUMERO

-----ESCRITURA ESTABLECIENDO REGIMEN-----
-----DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL-----

---En la ciudad de San Juan, Puerto Rico,

-----ANTE MI-----

Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre-
Asociado de Puerto Rico, con residencia y vecindad--
en _____ y estudio abierto en San--
Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: SBR DEVELOPMENT CORPORATION--
(en lo adelante denominada "SBR"), una corporación--
organizada y existente bajo las leyes del Estado Li-
bre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal--
en San Juan, Puerto Rico, representada en este acto-
por su Presidente, el señor MIGUEL COLON RODAS,-----
quien es mayor de edad, casado, ingeniero y vecino--
de San Juan, Puerto Rico, quien acreditará sus fa--
cultades para esta comparecencia dónde y cuantas----
veces fuere necesario.-----

---DOY FE del conocimiento personal del comparecien-
te y por sus dichos la doy de su edad, estado, ocu-
pación y vecindad. Me asegura tener, y a mi juicio-
tiene, la capacidad legal necesaria para este otor-
gamiento y en tal virtud libremente,-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: Que SBR es dueña en pleno dominio y----
tiene la posesión quieta y pacífica de la finca que-
se describe más adelante en el número once (11) del-
apartado TERCERO de esta escritura.-----

-----TITULOS Y CARGAS-----

---Dicha finca fue segregada mediante la Escritura--
número Ciento Cincuenta y Uno (151) de fecha doce de
noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, ante-
el Notario José A. Lavastida, de una finca de-----
TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS---



REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL

"CONDOMINIO DORAL PLAZA I"

ARTICULO I. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sección 1. Ley Aplicable

Este edificio de apartamentos residenciales, localizado en la Carretera No. 19 del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, estará sujeto a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según establecida por la Ley Pública Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según ha sido o fuere subsiguientemente enmendada.

Sección 2. Aplicabilidad del Reglamento

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán al terreno y a la totalidad de las edificaciones. Todos los dueños, presentes o futuros, inquilinos o sus empleados y huéspedes, o persona alguna que en cualquier forma utilice las facilidades del edificio están sujetos a los preceptos del presente Reglamento. La mera adquisición o arrendamiento de cualquiera de las unidades o el mero acto de ocupar cualquiera de dichas unidades significará que se acepta este Reglamento y que se cumplirá con el mismo.

ARTICULO II. - CONSEJO DE TITULARES

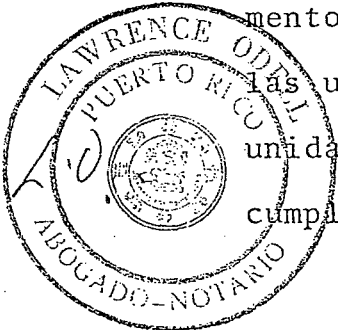
Sección 1. Miembros

A. Los titulares de los respectivos apartamentos del Régimen constituirán colectivamente el Consejo de Titulares.

B. La persona o personas a cuyo nombre esté registrado un apartamento en el Registro de la Propiedad será considerado para todos los efectos, dueño del mismo.

Sección 2. Transferencia de Propiedad

Las transferencias de propiedad se harán constar en los récords del condominio únicamente a la presentación de una copia certificada de la escritura pública mediante la cual se traspasan los títulos de los respectivos apartamentos, junto con evidencia de que la misma ha sido presentada al Registro de la Propiedad correspondiente.



Sección 3. Reuniones Anuales

A. El Consejo de Titulares se reunirá una vez al año en el lugar que, dentro del Municipio de Guaynabo, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, determine la Junta de Directores y que exprese la convocatoria a dicha reunión. La primera reunión de los Titulares se celebrará tan pronto el cincuenta y uno por ciento (51%) de los apartamientos que componen el Edificio, hayan sido vendidos y haya quórum para dicha reunión, tal como lo dispone la Sección 6 del Artículo II de este Reglamento.

Todas las demás reuniones se celebrarán el primer viernes del mes de abril de cada año. Si dicho día resultare ser, en cualquier año, día de fiesta oficial, la reunión se celebrará en el subsiguiente viernes que no sea día de fiesta oficial. Los asuntos a tratarse en tal reunión serán, la elección de los miembros de la Junta de Directores, la elección del Presidente de la Junta de Directores, la elección del Presidente de la Junta de Directores, la aprobación del presupuesto anual para los gastos de administración, mantenimiento y reparación, y cualquier otro asunto que sea adecuadamente sometido ante la reunión.

B. Si la reunión anual no se celebrare en el día señalado por el presente Reglamento, o si los asuntos a tratarse en la misma no fueren concluídos en dicha reunión o en cualquier aplazamiento de ella, la Junta de Directores, convocará a una reunión especial del Consejo de Titulares tan pronto como sea posible. Cualquier asunto que se trate en dicha reunión especial tendrá la misma vigencia y efecto que si se tratara en la reunión anual debidamente convocada y reunida.

Sección 4. Reuniones Especiales

Las reuniones especiales de los titulares podrán ser convocadas por el Presidente, o por los Titulares de por lo menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en los elementos comunes. En cualquier momento,



mediante solicitud escrita de cualquier persona o personas con derecho a convocar a reunión especial, el Secretario deberá enviar convocatoria para dicha reunión para celebrarse en aquel lugar y fecha que señale la Junta de Directores, dentro del Municipio de Guaynabo, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dentro de un período no menor de diez (10) días ni mayor de treinta (30) luego de recibida la solicitud.

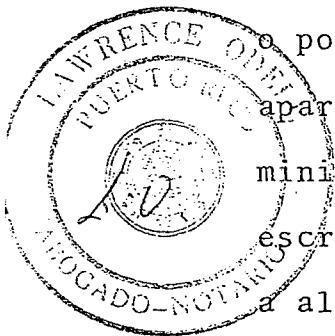
Sección 5. Convocatoria y Propósitos de las Reuniones

Renuncia

Se entregará a cada titular, personalmente, o por correo, o por telegrama pagado de antemano, notificación escrita o impresa indicando el propósito o propósitos, y la fecha y el lugar de cada reunión de titulares. Dicha notificación será entregada no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días antes de la reunión. Si la notificación se hace por correo o por telegrama, se enviará a la dirección del titular que aparece en el Registro de Titulares en los récords del Condominio excepto en caso de que el titular haya solicitado por escrito del Secretario que la notificación a él sea dirigida a alguna otra dirección, en cuyo caso la notificación será enviada a la dirección así señalada. Un titular podrá renunciar a la notificación de reunión asistiendo a la reunión, bien sea personalmente o mediante apoderado, o manifestándolo por escrito, antes o después de dicha reunión. La asistencia a una reunión con el propósito expreso de objetar que la reunión no fue convocada legalmente no constituirá, sin embargo, una renuncia de notificación. No será necesario notificar sobre ninguna reunión del Consejo de Titulares que haya sido aplazada.

Sección 6. Quórum

A. Excepto que por ley se disponga de otro modo, el quórum para todas las reuniones del Consejo de Titulares consistirá de los titulares de por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los porcentajes de participación en los



elementos comunes conforme a lo consignado en la escritura matriz o enmienda a la misma, ya comparezcan en persona o mediante representante acreditado mediante escrito firmado por el titular a ser representado.

6 B. Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia del porcentaje requerido, se procederá a nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera, y en tal reunión constituirán quórum los presentes.

C. Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a contar de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

D. Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento, no pueda obtenerse la aprobación de las dos terceras partes de todos los titulares, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a contar desde dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.

Sección 7. Oficial que Preside. Archivo de Actas.

Orden del Día.

A. El Presidente de la Junta de Directores dirigirá



las reuniones del Consejo de Titulares, o si éste se encontrare ausente dirigirá el Vice-Presidente o si éste también estuviese ausente, dirigirá un Presidente seleccionado por la mayoría en por ciento de los titulares presentes personalmente o mediante apoderado.

B. El Secretario, o en su ausencia, un Secretario Auxiliar, actuará como Secretario de cada reunión y llevará las actas de la misma, pero si ni el Secretario ni el Secretario Auxiliar estuviesen presente, se nombrará a cualquier persona presente en la reunión para actuar como Secretario de la misma.

C. La Orden del Día será como sigue:

- (1) Apertura de la Reunión
- (2) Prueba de convocatoria a la reunión y determinación de quórum.
- (3) Lectura de las actas de la última reunión precedente del Consejo de Titulares.
- (4) Informes
- (5) Elección de los Miembros de la Junta de Directores (cuando procediere).
- (6) Asuntos misceláneos.

Sección 8. Votación

A. Excepto que por ley se disponga de otro modo, cada titular tendrá sobre cada asunto sometido a votación en cada reunión del Consejo de Titulares un voto equivalente a su porcentaje de participación en los elementos comunes de la propiedad.

B. Un titular podrá votar por representante nombrado mediante escrito firmado por él y entregado al Secretario de la reunión. Ningún poder será válido después de tres (3) meses de la fecha de su otorgamiento a menos que se disponga en el mismo expresamente un período más largo.

C. Cuando aparezca más de una persona como dueño registrado de un apartamento, un solo representante votará en nombre de todos dichos titulares. El Secretario podrá negarse a aceptar votos contradictorios cuando un apartamento tenga más de un dueño.



D. Los votos con relación a cualquier apartamento, según lo dispone la Sección 8-C de este Artículo II no podrán ser divididos y deberán emitirse en bloque, a favor o en contra, sobre cualquier asunto sometido a votación o a favor de cualquier candidato a elección para un cargo.

E. Salvo en los casos en que la Ley de Propiedad Horizontal requiera un porcentaje mayor, el Consejo de Titulares adoptará cualquier resolución relativa al mantenimiento o administración del Régimen mediante el voto mayoritario de los titulares. Se entenderá mayoría aquella que represente el cincuenta y uno por ciento del porcentaje de participación en los elementos comunes, representado en el consejo.

F. La votación para cualquier elección o sobre cualquier asunto no tendrá que ser por papeletas.

Sección 9. Registro de Titulares.

A. El Secretario llevará un Registro de Titulares indicando los nombres de los titulares de cada apartamento. Este Registro se presentará en cada reunión del Consejo de Titulares y estará sujeto a inspección por cualquier titular en cualquier momento durante la reunión.

B. El Registro de Titulares será evidencia "prima facie" de quiénes son los titulares con derecho a examinar dicho Registro o a votar en cualquier reunión del Consejo de Titulares.

C. El incumplimiento de los requisitos de esta sección no afectará la validez de ninguna acción tomada en dicha reunión del Consejo de Titulares.

D. Si se vende un apartamento, el vendedor lo informará al Secretario para hacer el cambio pertinente en el Registro de Titulares.

Sección 10. Consentimiento en Lugar de Reunión

Siempre que el voto de los titulares en una reunión del Consejo de Titulares sea necesario o permitido en relación con cualquier acción, se podrá pasar por alto la reunión y votación de los titulares si todos los titulares con derecho



a votar sobre ese asunto de efectuarse la reunión, consintieran por escrito a que se tome dicha acción.

Sección II. Deberes y Facultades del Consejo de Titulares

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, al Presidente y cuatro miembros adicionales de la Junta de Directores.

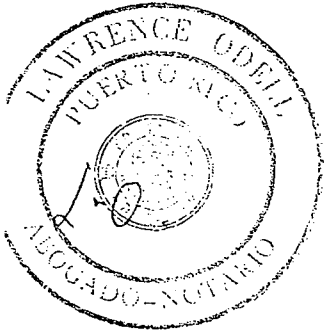
(b) Elegir, si lo estima pertinente, y de acuerdo con lo indicado en la sección 12 del Artículo III al administrador del edificio.

(c) Conocer las reclamaciones que los titulares formulen contra cualquier miembro de la Junta de Directores o, si se ha elegido, contra el Administrador y, removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

(d) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el año fiscal próximo y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

(e) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recabar fondos para su realización.

(f) Imponer, mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (1) a todo titular de apartamento cuyos ocupantes o visitantes hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común, sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad y (2) a todo titular que por la naturaleza de la actividad legítima que lleve a cabo en su apartamento, conforme al destino residencial, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad.



La cantidad adicional impuesta según este inciso (f) se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles al apartamento en cuestión.

(g) Aprobar o enmendar este Reglamento.

(h) Entender y decidir en los demás asuntos de conformidad con este Reglamento y en todo aquello que sea de interés general para la comunidad así como acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Sección 12.

Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

Sección 13.

Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.

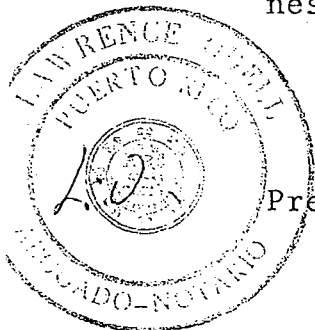
ARTICULO III. DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Sección 1. Número

Los asuntos, negocios y administración del Condominio serán de la exclusiva competencia de la Junta de Directores. Dicha junta estará compuesta de cinco (5) miembros, incluyendo al Presidente.

La Junta de Directores tendrá la representación legal del Condominio, del Consejo de Titulares y de los titulares en cualquier pleito, reclamación judicial o administrativa, o de cualquier naturaleza a nombre o en contra de los titulares, su consejo, la Junta de Directores y/o del Condominio.

La Junta de Directores podrá comparecer ante un Tribunal en cualquier procedimiento y ante cualquier notario para la aceptación de cualquier documento legal o notarial, utilizando la siguiente representación legal: "La Junta de



Directores del Condominio, su Presidente." El nombre del Presidente deberá aparecer, y el Presidente actuará por dicha Junta conforme lo autorice la mayoría de dicha Junta, evidenciado por una certificación del Secretario, jurada y suscrita ante Notario Público y, además, el Secretario certificará quien es el Presidente debidamente electo cuyo nombre habrá de aparecer como Presidente de la Junta.

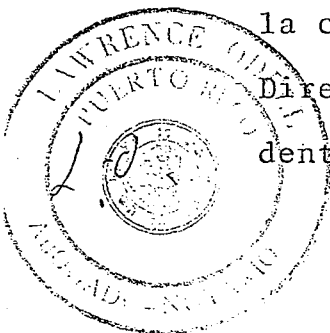
En cualquiera y toda clase de pleitos, demandas, causas de acción o cualquier otro asunto, a nombre de o en contra del Condominio, los propietarios, el Consejo de Titulares y la entidad legal que los representa aparecerá en la forma indicada, excepto en caso de que el Administrador haya sido designado para actuar en nombre y lugar de la Junta de Directores.

Ningún titular, ni el Consejo de Titulares o persona alguna con intereses en el Condominio o su entidad legal, podrá impugnar la comparecencia legal de la Junta de Directores del Condominio representado por su Presidente, tal y como queda establecido. La adopción de este Reglamento constituye la concesión irrevocable de la autoridad legal a la Junta de Directores del Condominio para actuar por medio de su Presidente tal y como ha sido señalado.

Sección 2. Término

Los miembros de la Junta de Directores serán clasificados en relación con el tiempo por el cual ocuparán su cargo conjuntamente, dividiéndolos en dos clases denominadas clases "A" y "B". De los miembros primeramente seleccionados la Clase "A" consistirá de dos (2) miembros, cada uno de los cuales ocupará su puesto por un (1) año, o hasta la próxima elección anual; y la Clase "B" consistirá de tres (3) miembros, cada uno de los cuales ocupará su cargo por dos (2) años, o hasta la segunda elección anual. En cada elección anual, los sucesores a la clase de miembros cuyos términos expiren ese año serán electos para ocupar sus cargos por el término de dos (2) años.

Al ser electo por el Consejo de Titulares el Presidente



se convertirá automáticamente en Director y además en el oficial que preside la Junta de Directores.

Sección 3. Cualificación

Los miembros de la Junta de Directores tendrán que ser miembros del Consejo de Titulares y no podrán nombrar apoderados para actuar en su lugar.

Sección 4. Quórum

Una mayoría de la Junta de Directores en funciones será necesaria para constituir el quórum para la transacción de cualquier asunto. Si, en cualquier reunión de la Junta de Directores no hubiese quórum, la mayoría de los presentes podrán de tiempo en tiempo aplazar la reunión, sin más notificación, hasta que se obtenga quórum.

Sección 5. Lugar de Reunión

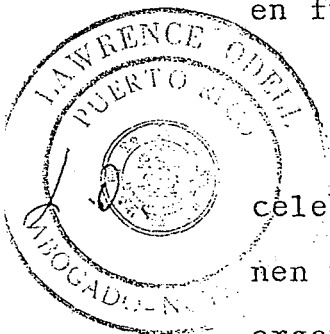
Las reuniones de la Junta de Directores se llevarán a cabo en el Municipio de Guaynabo, excepto que se fije un lugar diferente por consentimiento unánime de los miembros en funciones.

Sección 6. Reuniones Regulares

Las reuniones regulares de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que de tiempo en tiempo se determinen por Resolución de la Junta. Se celebrará una reunión de organización para la elección de funcionarios tan pronto como sea conveniente después de la reunión anual del Consejo de Titulares.

Sección 7. Reuniones Especiales

El Presidente o el Vicepresidente podrán convocar a reuniones especiales de la Junta de Directores con dos (2) días de notificación anticipada a cada miembro de la misma, entregada personalmente o por correo o por telegrama; el Presidente, Vicepresidente o Secretario, de igual manera y con igual notificación podrán también convocar a reunión especial a petición escrita de cualesquiera dos (2) miembros de la Junta de Directores.



Sección 8. Notificación de Reunión

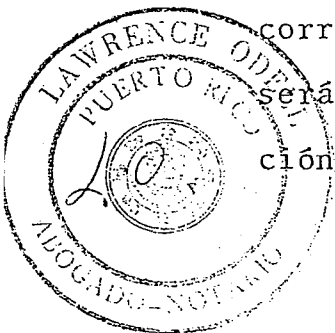
Se podrá celebrar una reunión de la Junta de Directores sin notificación, inmediatamente después de la reunión anual del Consejo de Titulares. No será necesario dar notificación de las reuniones regulares de la Junta de Directores celebradas en fechas fijadas por resolución de la Junta de Directores, ni será necesario dar notificación de reuniones aplazadas. Se podrán celebrar reuniones en cualquier momento sin notificación si todos los miembros de la Junta de Directores están presentes o si, antes o después de la reunión, los ausentes renuncian por escrito a la notificación. La notificación para una reunión de la Junta de Directores no necesita expresar el propósito de, ni los asuntos a tramitarse en dicha reunión. La notificación de cualquier reunión de la Junta de Directores no tiene que ser por escrito, y se puede dar personalmente, por teléfono, por correo o por telegrama. La fecha en que tal notificación se depositó en el correo o en la que se entregó a la oficina del telégrafo, será considerada como la fecha en que se dió dicha notificación.

Sección 9. Votación

Cada miembro de la Junta de Directores incluyendo al Presidente, tendrá un (1) voto sobre cada asunto sometido a votación. Un voto mayoritario del número total de votos emitidos sobre cualquier asunto sometido a votación será la decisión de la Junta de Directores, siempre que haya habido un quórum legal.

Sección 10. Compensación

Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta de Directores podrá autorizar el reembolso a miembros de la misma para gastos realmente incurridos a nombre del Condominio o por adelantos hechos al Condominio.



Sección 11. Vacante y Remoción

Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante durante el término del mismo, por razón de muerte o renuncia, los demás miembros de la Junta podrán, por el voto mayoritario de los demás miembros de la Junta, elegir a un miembro en lugar del que muera o renuncie y cualquier miembro así electo ocupará el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye. Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. El Consejo de Titulares tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquiera o todos los miembros de la Junta de Directores, incluyendo al Presidente, con o sin causa, por voto de titulares que representen no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del valor básico del edificio. Si un miembro de la Junta de Directores fuere removido o si el número de miembros fuere aumentado, se elegirá un miembro para ocupar la vacante o se elegirán miembros adicionales por igual voto mayoritario del Consejo de Titulares para cubrir el término no cubierto por el miembro removido o el término fijado para los miembros adicionales autorizados.

Sección 12. Deberes y Facultades de la Junta de Directores

La Junta de Directores tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercebimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.



(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condómines, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de un día laborable después de su recibo; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. La Junta de



Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de ley, de reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Todas las demás que le sean asignadas por este Reglamento o por el Consejo de Titulares.

ARTICULO IV. DEL ADMINISTRADOR

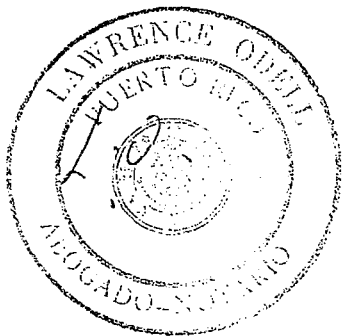
Sección 1. El Administrador

Si el Consejo de Titulares lo estima pertinente, podrá nombrar un Administrador por períodos de dos (2) años, debiendo ser éste un Administrador profesional cualificado, o corporación o individuo que tendrá las cualificaciones abajo indicadas a fin de asegurar el manejo adecuado del régimen.

Sección 2. Cualificaciones del Administrador

(a) Dar prueba de poseer experiencia razonable en este campo;

(b) Tener el personal necesario para cumplir con sus obligaciones como un agente administrador, especialmente para atender la propiedad las veinticuatro (24)



horas del día en casos de emergencia.

(c) Poder obtener una fianza que satisfaga los requerimientos del Consejo de Titulares.

Sección 3. Deberes y Obligaciones del Administrador

El Consejo de Titulares podrá delegar en el Administrador las siguientes obligaciones de la Junta de Directores:

(a) Autorizar todos los contratos y acuerdos otorgados a nombre del Condominio en cumplimiento de las instrucciones del Consejo de Titulares.

(b) Cobrar todas las cantidades que le deban al Condominio y pagar todas las deudas del mismo.

(c) A nombre del Condominio y del Consejo de Titulares emplear o despedir cualquier personal, fijar las horas de empleo y compensación al efecto; mantener todos los récords y preparar todos los informes relacionados con el mismo.

(d) Hacer cumplir este Reglamento.

(e) Mantener todos los récords y preparar todos los informes requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por este Reglamento.

(f) Mantener un récord permanente de copia de las actas escritas de todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores según sean preparadas por el Secretario.

(g) Preparar un presupuesto anual para ser sometido a la reunión anual del Consejo de Titulares, a través del Tesorero.

(h) Mantener récords de contabilidad adecuados, mostrando todos los recibos y gastos y mantener un balance en reserva en todo momento junto con comprobantes de desembolsos.

(i) Abrir y mantener una cuenta bancaria a nombre del Consejo de Titulares; depositar en ella todos los ingresos y hacer todos los desembolsos contra dicha



cuenta y autorizar el retiro o desembolso de fondos.

(j) Proveer para el cuidado, atención, vigilancia, mantenimiento y reparación de los elementos comunes del edificio.

(k) Fijar y anunciar, para el conocimiento general las fechas, horas y lugares en los cuales los libros de cuentas, recibos y libros de actas del Condominio estarán disponibles para ser examinados por los titulares.

(l) Aplicar las normas regulando el uso de las facilidades del Condominio por los titulares, invitados u ocupantes de acuerdo a las instrucciones del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores.

(m) En general, ejercitar todos los poderes y descargar todos los deberes del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores, con excepción de aquellos reservados específicamente a los titulares por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por este Reglamento.

ARTICULO V. OFICIALES

Sección 1. Número

La Junta de Directores en la primera reunión después de la reunión anual del Consejo de Titulares elegirá o designará cada año los siguientes oficiales: Un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. En adición podrá haber aquellos oficiales o auxiliares o subordinados que la Junta de Directores considere necesarios de tiempo en tiempo.

Sección 2. Término del Cargo

Cada oficial ocupará su cargo hasta que su sucesor haya sido escogido y cualificado o hasta su muerte, renuncia o remoción.

Sección 3. Remoción

Cualquier oficial excepto el Presidente, puede ser removido de su cargo, con o sin causa, en cualquier momento con



el voto afirmativo de la mayoría de la Junta de Directores en funciones.

Sección 4. Vacantes

Cualquier vacante en un cargo por cualquier causa puede ser cubierta por la porción restante del término por la Junta de Directores.

Sección 5. Deberes

(a) El Presidente de la Junta de Directores será el principal funcionario ejecutivo del Condominio y presidirá en todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, conforme a este Reglamento. A nombre del Condominio, el Presidente hará y firmará todos los contratos y acuerdos que sean autorizados por la Junta de Directores; verá que los libros, informes, declaraciones y certificados requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por este Reglamento sean debidamente llevados, hechos y registrados por el Administrador (si hubiere sido nombrado); someterá al Consejo de Titulares en su reunión anual un informe de las operaciones del Condominio por ese año, según fuera preparado por la propia Junta de Directores sobre todos los asuntos, de su conocimiento, que los intereses de este Condominio requieren que se traigan a su atención o que la Junta solicite. En general, desempeñará todos los deberes incidentales a su cargo.

(b) El Vicepresidente ejercerá las funciones del Presidente durante la ausencia o incapacidad del Presidente. En general ayudará al Presidente y desempeñará aquellos deberes que le sean asignados por la Junta de Directores.

(c) El Tesorero tendrá a su cargo la supervisión de los fondos y efectos de valor del Condominio y velará porque el Administrador en su caso, lleve cuentas completas y exactas de los ingresos y desembolsos en



libros pertenecientes al Condominio y será responsable de que todos los dineros y efectos de valor sean depositados a cuenta del Condominio en aquellos depositarios que puedan ser designados por la Junta de Directores. El Tesorero supervisará los desembolsos de fondos del Condominio como le sea ordenado por la Junta de Directores extendiendo los comprobantes correspondientes a dichos desembolsos y rendirá al Presidente y la Junta de Directores en las reuniones regulares de la Junta o en cualquier momento en que ellos lo requieran, un informe de su supervisión como Tesorero, del estado financiero del Condominio.

(d) El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

(1) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 38-A.

(2) Redactará las actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

(3) Certificará conjuntamente con el Presidente actas de cada reunión.

(4) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

(5) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que esta ley dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

(6) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

(7) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la



naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por este Reglamento o el Consejo de Titulares.

ARTICULO VI. DEBERES Y PRIVILEGIOS DE LOS TITULARES,
INQUILINOS Y OCUPANTES

Sección 1. Normas Regulando el Uso de Apartamentos;
Violaciones

(a) El uso y empleo de cada apartamento residencial estará sujeto a las siguientes normas:

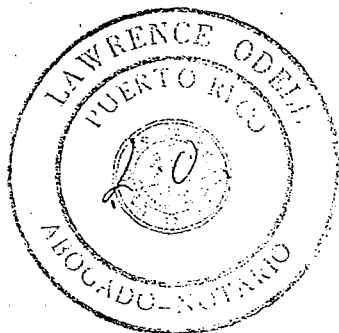
(1) Cada apartamento estará dedicado solamente al uso asignado a dicho apartamento en la Escritura de Sometimiento al Régimen de la Propiedad Horizontal.

(2) Ningún ocupante de un apartamento deberá hacer ruido alguno o causar molestia o realizar cualquier acto que pueda perturbar la paz de los demás propietarios u ocupantes.

(3) Los apartamentos no serán usados para propósitos contrarios a la ley, la moral o el comportamiento normal.

(4) No se obstruirán los elementos comunes, ni se almacenará nada en los elementos comunes sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares. Cada dueño vendrá obligado a mantener y tener en buen orden y reparar su propia unidad.

(5) No se hará o mantendrá cosa alguna en ninguno de los apartamentos o elementos comunes fuera de las instalaciones de disposición de desperdicios existentes en las áreas comunes, que aumente la tasa de seguro del edificio o edificios o el contenido de los mismos aplicable a áreas residenciales, sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Titulares. Ningún dueño permitirá que se haga o mantenga cosa alguna en



su apartamento o en los elementos comunes que resulte en la cancelación del seguro del edificio o del contenido del mismo, o que constituya una violación de la Ley. No se permitirá depositar desperdicios en los elementos comunes.

(6) Los titulares no causarán o permitirán que se cuelguen objetos fuera de las ventanas o en balcones o en las paredes exteriores del edificio, y no se permitirá fijar o poner rótulos, pasadores o antenas de radio o televisión en la parte del mismo, sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares.

(7) Los titulares o inquilinos u ocupantes que tengan animales domésticos en su apartamento, cumplirán estrictamente con todas las regulaciones del Departamento de Salud u otro organismo oficial al respecto. Sin embargo, cualquier animal doméstico que interfiera con el funcionamiento normal del Condominio, según lo determine la Junta de Directores a su discreción, deberá ser removido de la propiedad dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de haberse hecho la notificación al respecto.

(8) No se llevará a cabo ninguna actividad perjudicial u ofensiva en ninguno de los apartamentos o elementos comunes, ni se hará nada en ellos, voluntaria o negligentemente, que sea o se convierta en un estorbo o molestia para los otros titulares u ocupantes.

(9) No se hará nada en ninguna unidad o en los elementos comunes que eche a perder la integridad estructural del edificio o que cambie estructuralmente el edificio excepto que se disponga de otro modo en este Reglamento.



(10) No se tenderán o exhibirán en parte alguna de los elementos comunes, ropa, sábanas, frisas o ropa de clase alguna u otros artículos.

Los elementos comunes se mantendrán libres y limpios de basura y desperdicios y otros materiales desagradables.

(11) Ninguna parte de los elementos comunes que no hubiese sido expresamente dedicada para tales fines, se utilizará para juegos, tertulias o aparcamientos de coches o corrales de niños, bicicletas, juguetes, vehículos, bancos o sillas, excepto que los coches de niños, las bicicletas y otra propiedad personal podrá ser almacenada en un área de almacenaje común designado para tal propósito.

(12) En ninguno de los apartamentos residenciales se podrá conducir, mantener o permitir ninguna industria, negocio, ocupación, o profesión de clase alguna, comercial, educacional o de otro tipo, con fines de lucro, altruismo o cualquier otro fin.

(13) No se alterará, construirá o removerá nada en los elementos comunes, excepto mediante el consentimiento escrito del Consejo de Titulares.

(14) Cada propietario llevará a cabo, a su propio costo, los trabajos de reparación, limpieza y seguridad de su apartamento, sin estorbar el uso legal y el disfrute de los derechos de los otros titulares; sin cambiar la forma exterior o las fachadas, y sin pintar las paredes exteriores, puertas o ventanas en colores o tonalidades diferentes a las del resto del edificio. Los propietarios no podrán alterar las fachadas ni hacerles cambio alguno sin el consentimiento unánime de los demás titulares.

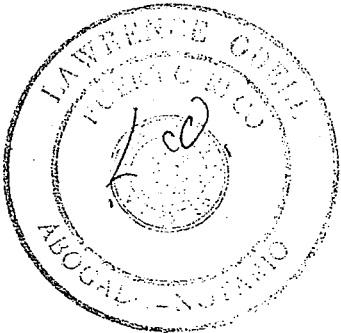


Toldos y rejas ornamentales podrán ser instaladas en los balcones de los apartamentos a riesgo y costo de su dueño, pero solo en la forma, material y color aprobados previamente por la Junta de Directores.

(15) Cada titular u ocupante cumplirá estrictamente con las reglas de administración establecidas en la ley, en la escritura matriz y en este Reglamento y las que sean adoptadas de tiempo en tiempo por los organismos rectores del Condominio.

(16) Cada titular, inquilino u ocupante garantizará el derecho de entrada a su apartamento a cualquier otro titular, a los miembros de la Junta de Directores, a los Oficiales o al Administrador, o a sus empleados o mandatarios, en caso de emergencia en que se viene amenazando el apartamento o cualquier otro apartamento o elemento del Edificio, ya estuviere presente o no dicho titular o inquilino u ocupante; o también y bajo las mismas antes señaladas condiciones, para reparar la electricidad, plomería, teléfono o cualquiera otra instalación que está afectando otros apartamentos o áreas públicas del Edificio, disponiéndose sin embargo, que la petición de entrada al apartamento será hecha por anticipado, para que la entrada al apartamento se haga en tiempo propicio para el titular, inquilino u ocupante. No obstante, en caso de emergencia, el derecho de entrada será de inmediato y sin previo consentimiento.

(17) Todas las reparaciones e instalaciones dentro de las áreas privadas, tales como agua, gas, mampostería, teléfono, aire acondicionado, instalaciones sanitarias, puertas, ventanas, lámparas y cualquier otro accesorio perteneciente a las



áreas privadas serán a costo y riesgo de cada dueño o titular.

(18) Los titulares, inquilinos, ocupantes y visitantes, reembolsarán al Condominio por cualquier gasto incurrido en reparar o reemplazar cualquier elemento común dañado por aquellas personas.

(b) Las violaciones a las reglas, constituirán base para un "injunction" y/o para una acción por daños por parte de titular u ocupante perjudicado.

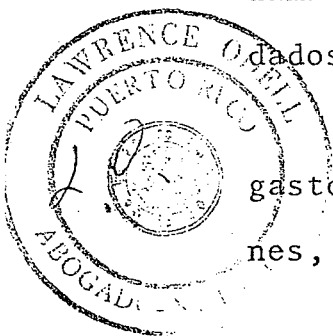
Sección 2. Contribuciones para el Pago de los Gastos de Administración y Mantenimiento

A. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

B. Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

C. La cantidad proporcional con que deba contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

D. El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince días, se le podrá exigir por la vía judicial.



La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos, le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

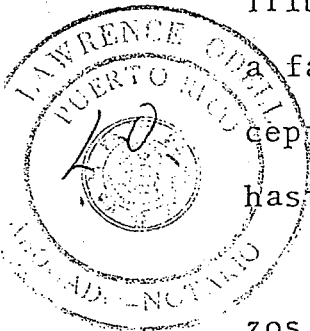
E. Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el demandante solicitará del Tribunal que se decrete el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago.

F. El demandante podrá solicitar, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

G. Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

H. El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el Artículo 39 de esta ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.



(b) Por la prima del seguro de dos años, del apartamiento o del inmueble total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

I. La obligación del titular de un apartamiento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamiento. Por lo tanto, el adquirente voluntario de un apartamiento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamiento, aún cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

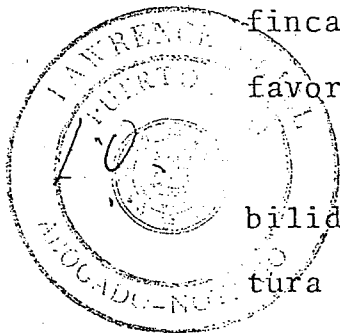
J. Los pagos de los cargos del Condominio son responsabilidad de los titulares desde la fecha de cierre de la escritura del apartamiento independientemente de si el mismo está o no ocupado.

Sección 8. Persona con Derecho al Uso de Areas

A. Las áreas privadas podrán ser usadas únicamente por los respectivos dueños de las mismas, o mediante permiso expreso de dichos dueños.

B. Los elementos comunes limitados podrán ser usados únicamente por los titulares de los apartamientos a quienes estuvieren asignados.

C. Los elementos comunes generales podrán ser usados por cada titular con el propósito para el que se destinan sin estorbar o usurpar los derechos legítimos de los demás titulares.



D. No obstante lo anterior, todas las áreas del terreno y de los edificios podrán ser usadas, mediante notificación previa o sin notificación en caso de emergencia, para realizar servicios de mantenimiento y reparación a cualquier parte del terreno y de los edificios, y el titular para quien se realice cualquiera de dichos trabajos será responsable de reparar o reemplazar cualesquiera daños causados por dichos trabajos.

ARTICULO VII. ENMIENDAS AL REGLAMENTO

El Consejo de Titulares tendrá el poder para enmendar, alterar o revocar este Reglamento y adoptar un nuevo Reglamento, de tiempo en tiempo, por el voto de una mayoría que represente dos terceras (2/3) partes del porcentaje de participación en los elementos comunes de la propiedad pero siempre debe quedar regulado cada extremo de los comprendidos en el Artículo 37 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada y la enmienda, alteración o revocación no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y se suscriba en el registro particular de la firma matriz, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad.

