

## REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES

### LOS VERSALLES, INC.

En San Juan, Puerto Rico, a los treinta y un (31) días del mes de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1999).

#### CAPITULO I

**Artículo 1.** Este Reglamento queda incorporado y forma parte de la escritura, mediante la cual se establecieron las condiciones restrictivas que regirán a la Urbanización Los Versalles en Mayagüez, Puerto Rico; de aquí en adelante denominada "La urbanización". Las definiciones contenidas en dicha escritura aplican de igual forma en este reglamento.

**Artículo 2.** "La urbanización" se regirá por las disposiciones de las leyes vigentes, por la escritura de Condiciones Restrictivas y por el presente Reglamento.

#### CAPITULO II

**Artículo 3.** Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a todo el terreno, edificaciones, dependencias de la urbanización, a todos los titulares de los solares presentes y futuros, así como a los arrendatarios, huéspedes, visitas, invitados, empleados y cualquier persona que esté presente o use las facilidades de "La urbanización" por cualquier motivo o título, y la presencia en la urbanización de cualquier persona lleva implícito la aceptación y obligación de cumplir el presente Reglamento.

#### CAPITULO III

##### ASOCIACIÓN DE RESIDENTES

**Artículo 4.** La Asociación de Residentes Los Versalles, Inc., de Mayagüez, Puerto Rico, en adelante "La Asociación", es el órgano supremo de "La urbanización" en el cual reside la plena y omnímoda soberanía del mismo. Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quórum y demás formalidades legales, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos y cada uno de los titulares y demás personas que estén presentes en "La urbanización" o se relacionen con la misma.

**Artículo 5.** "La Asociación" estará constituida por todos los titulares de los



solares que integran "La urbanización" y por Versailles S.E., sus sucesores, agentes, cesionarios y cualquier otra persona o personas que esta designe ,en adelante "La Desarrolladora". La persona o personas a cuyo nombre aparezca registrado un solar en el Registro de la Propiedad será considerada como dueña del mismo, y por ende, como titular, a todos los efectos legales correspondientes. "La Desarrolladora" permanecerá en carácter de miembro de "La Asociación" hasta tanto renuncie voluntariamente a ser miembro de "La Asociación", o hasta el día primero(1) de enero del año dos mil diez(2010), lo que ocurra primero.

**Artículo 6. Registro de Titulares:** El traspaso de titularidad de los solares se anotará en un libro denominado Registro de Titulares, a la presentación de una copia simple de la escritura pública por la cual el solar se transfiera; debiendo entregarse dicha copia de la escritura para los archivos de "La Asociación". El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario de "La Asociación", en adelante denominado como "El Secretario", y en el mismo se hará constar el nombre completo de los titulares y el número de su solar. "El Secretario" llevará el Registro de Titulares a cada reunión de "La Asociación" y este podrá ser inspeccionado por cualquier titular.

El Registro de Titulares constituirá prueba "prima facie" de quiénes son los titulares con derecho a votar en las reuniones de "La Asociación".

**Artículo 7. Deberes y Facultades de "La Asociación":**

- a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los cargos de Directores, y entre ellos, los que habrán de ocupar los cargos de Presidente, Tesorero y Secretario. Los Directores se designan por el término de un año pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que sus sucesores sean designados.
- b) Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y egresos y las cargas y gastos comunes.
- c) Modificar este Reglamento por acuerdo de la mayoría de los miembros.
- d) Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para "La urbanización" y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor



servicio común.

- e) Conocer de las quejas y reclamaciones de los miembros contra los Directores o el Administrador y remover Directores y al Administrador.
- f) Aprobar la ejecución de mejoras ordinarias o extraordinarias, reparación, conservación, estética y obtener fondos para su realización.
- g) Hacer cumplir las Condiciones Restrictivas y/o Servidumbres en equidad que afecten a "La urbanización" y/o cada solar individual. Así como este reglamento y el Reglamento Arquitectónico y del Comité de Arquitectura de la Urbanización Los Versalles
- h) Realizar todas las obras de mantenimiento preventivo en los cauces y desagües.
- i) Realizar, coordinar y/o sufragar: toda operación de mantenimiento y limpieza de calles; fumigado y control de plagas en las áreas comunes y propiedades de la urbanización; recogido de basura; y protección contra fuegos.
- j) Promover y fomentar actividades culturales y deportivas en la urbanización. Crear y mantener una Pagina en el Internet, "website", para mantener informada a toda la comunidad de lo que ocurre en la urbanización.
- k) Esta numeración no exhaustiva, por lo que la asociación esta facultada para tomar todas aquellas decisiones y realizar todas aquellas obras que redunden en un beneficio para la urbanización.

**Artículo 8.** La Asociación tiene que crear y mantener un comité permanente, conocido como el Comité de Arquitectura de la Asociación de Residentes Los Versalles, Inc. Todo lo relacionado con el Comité incluyendo, pero sin limitarse a, el funcionamiento, estructura, deberes, responsabilidades y criterios a utilizar se regirá por: el Reglamento Arquitectónico y del Comité de Arquitectura de la Asociación de Residentes Los Versalles, Inc., el cual se hace formar parte integral de la Escritura de Condiciones Restrictivas y este Reglamento.

**Artículo 9. Reuniones de "La Asociación":**

- (a) "La Asociación" se reunirá, por lo menos una vez al año, en sesión ordinaria, para aprobar los presupuestos, gastos y cuentas; elegir los Directores y cargos ejecutivos y demás asuntos que se fijen en la convocatoria. Esta reunión



ordinaria se celebrará dentro de los 120 días siguientes al cierre del año fiscal de la Asociación de Residentes, o en la fecha y hora que determine la Junta de Directores.

(a) También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando lo estime conveniente el Presidente.

Los titulares pueden solicitar la celebración de una reunión extraordinaria mediante petición escrita endosada por al menos, el veinte por ciento (20%) de los miembros.

**Artículo 10. Convocatorias:**

Las convocatorias para las sesiones de "La Asociación" se harán por el Presidente, o en su defecto, por el veinte por ciento (20%) de los miembros, e indicarán los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebrará la sesión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en la residencia de cada miembro mediante correo certificado dirigido a la dirección que a esos fines haya designado el miembro. Las citaciones se harán por lo menos con diez días de anticipación y no más de treinta días previos a la fecha de la reunión. Una copia de la citación se fijará en el tablón de edictos de "La urbanización" y en el área del portón de acceso y será firmada por el Presidente y el Secretario.

"La Asociación" podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los miembros. No será necesaria la celebración de una reunión de "La Asociación" para determinado fin, si todos los miembros, con derecho a votar, renunciaren a que se celebre dicha reunión y consintieren por escrito en que se tome el acuerdo pertinente. La asistencia a las reuniones de "La Asociación" será personal o por poder ("proxy"), bastando para acreditar ésta última que se presente al "Secretario" un escrito firmado por el miembro, para cada sesión y no será de fecha anterior a tres meses. Una misma persona no podrá representar por poder ("proxy") a más de un miembro.

**Artículo 11. Votos:** Cada miembro tendrá derecho a un voto por cada solar del cual sea propietario, con excepción de la "Desarrolladora" que tendrá un número de votos igual a la suma de todos los votos de los titulares más uno. Las



decisiones de "La Asociación" se tomarán por el voto mayoritario del total de miembros. Cuando un solar pertenezca en comunidad a dos ó más personas o su dominio esté dividido entre el nudo propietario y el usufructuario, todos los interesados designarán a un solo representante ante "La Asociación", que hablará y votará a nombre de todos. Aquellos miembros que adeuden cuotas de mantenimiento, quedarán temporalmente privados del ejercicio del voto en las reuniones de "La Asociación" hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

**Artículo 12 Quórum: Mayoría** Constituye quórum para celebrar una sesión de "La Asociación" la presencia de por lo menos la mitad más uno de los miembros y un cincuenta y uno Por ciento (51%) en votos

Esta también constituye la definición de mayoría.

Cuando en una reunión no pudiera obtenerse dicho quórum por falta de asistencia de suficiente número de Titulares, se realizará una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera. En esta reunión constituirán quórum los Titulares que estén presentes en la misma, cualquiera que sea el porcentaje de titulares representado.

**Artículo 13: Libro de Actas** Las sesiones de "La Asociación" se consignarán en un Libro de Actas, que expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, número de miembros presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada la reunión, asuntos tratados, resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, y las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier miembro, si desea que se deje constancia de las mismas. Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario

**Artículo 14: Forma de las reuniones** Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviere presente, por el Vicepresidente, en defecto de éste por el Tesorero y si ninguno estuviere presente, por un Presidente provisional designado por la mayoría de los Titulares presentes. Si el "Secretario" no compareciere, la mayoría de los Titulares designará un Secretario Provisional.

#### **CAPITULO IV**

#### **JUNTA DE DIRECTORES**





**Artículo 15:** La Junta de Directores está compuesta de tres(3) directores durante los primeros tres (3) años de existencia de la Asociación; desde el cuarto (4) año de existencia en adelante, la junta estará compuesta por cinco (5) directores. Los directores serán elegidos por “La Asociación” en reunión anual. La Junta de Directores constituye el organismo ejecutivo de “La urbanización”. Los Directores tienen que ser miembros y no podrán nombrar apoderados para que actúen en su lugar. “La Asociación”, en dicha elección, escogerá un Presidente, un Tesorero y un Secretario. No obstante, los directores podrán designar, si lo creen conveniente, un Secretario Auxiliar y/o un Tesorero Auxiliar. Para facilitar y aligerar el comienzo de operaciones de La Asociación La Desarrolladora tendrá la facultad y derecho a nombrar la primera junta de directores de La Asociación sin tener que recurrir a elecciones. Los directores nombrados por la Desarrolladora no tendrán que ser residentes y/o titulares de la Urbanización.

**Artículo 16: Deberes y Facultades** Serán obligaciones y facultades de la Junta de Directores lo siguiente:

- a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento de la “urbanización”, y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales. El administrador, si lo hubiere, y todos los empleados le responderán directamente a la Junta de Directores y su Presidente quienes evaluarán periódicamente las funciones y servicios de aquellos y harán las recomendaciones pertinentes, sobre su permanencia o despido, a “La Asociación”. De no haber Administrador, a la Junta le corresponderá la designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados de “La urbanización”
- b) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y llevar los libros de contabilidad que sean necesarios, con anotación de todas las partidas de gastos e ingresos. Estos libros así como las cuentas y comprobantes respectivos, los mantendrá a disposición de los propietarios, en las horas laborables.



- c) Cobrar a los propietarios 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.
- d) Formular ante el Juzgado competente, cuando se las hubieren hecho los interesados, las denuncias por violaciones de las normas de convivencia.
- e) Responderá por la conservación y funcionamiento de las diversas partes del solar, fundamentalmente de las de uso común.
- f) Confeccionar y someter a "La Asociación" el Presupuesto Anual de Ingresos y Gastos, fijando la contribución proporcional de cada propietario. g) Abrir una cuenta bancaria en la cual se depositarán todos los ingresos de "La Asociación" y 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.
- h) Llamar la atención por escrito en forma adecuada a cualquier propietario que infringere las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes, a las normas de convivencia, con copia a los demás titulares.
- i) Llevar el Libro de Propietarios en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares, así como las sucesivas transferencias o gravámenes que ocurran en relación a esas unidades.
- j) Hacer cumplir las disposiciones de la Escritura de Condiciones Restrictivas.
- (k) Cuando un solar o residencia se encuentre arrendado la Junta de Directores tendrá derecho, independientemente del propietario, para solicitar la rescisión del Contrato de Arrendamiento y proceder al desahucio del arrendatario cuando éste o los ocupantes del solar arrendado violen las Reglas de conducta que rigen la urbanización.

**Artículo 17: Quórum** La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, constituye quórum. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiere quórum, la mayoría de los presentes podrá aplazar la reunión, sin más notificación, de tiempo en tiempo hasta que se obtenga quórum.

**Artículo 18: Reuniones**

af



(a) Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que de tiempo en tiempo determine una mayoría de la Junta, no menos de una vez al mes, en la fecha y lugar designados por el Presidente, mediante convocatoria dirigida a los Directores con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha de la reunión.

(b) El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias de la Junta con dos (2) días de antelación a cada miembro de la misma, personalmente, por correo, por teléfono y/o correo electrónico ("e-mail") con expresión de la fecha y lugar de la reunión.

(c) Antes o durante cualquier reunión, cualquier Director podrá renunciar por escrito a la notificación. La presencia de un Director en la reunión constituirá una renuncia a la notificación.

(d) El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición escrita de cualesquiera dos miembros de la Junta.

(e) Se podrá celebrar una reunión de la Junta sin notificación, inmediatamente después de terminada la sesión anual ordinaria de "La Asociación".

(f) No será necesario citar para las reuniones ordinarias de la Junta celebradas en fechas fijadas por la Junta. Se podrán celebrar reuniones en cualquier momento, sin notificación, si todos los miembros de la Junta están presentes, o si antes o después de la reunión, los ausentes renuncian por escrito a la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratarse en la reunión.

**Artículo 19: Votación** Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los Directores presentes.

**Artículo 20: Compensación** Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta podrá autorizar el reembolso a los miembros de la misma por gastos realmente incurridos a nombre de La Asociación o por adelantos hechos a La Asociación.

**Artículo 21: Vacantes y Remoción**

(a) Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante

por razón de muerte o renuncia, los demás miembros de la Junta, por el voto mayoritario, designarán un miembro sustituto que ocupará el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye.

(b) Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento.

(c) Si un Director cesara como Titular por transferir su título de dueño de su solar, se considerará que automáticamente renuncia al cargo.

(d) "La Asociación" tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquier o todos los Directores con o sin causa. Si un Director fuere removido, "La Asociación" elegirá otro Director para ocupar la vacante. El Director afectado deberá tener la oportunidad de ser oído en la reunión.

#### **CAPITULO V CARGOS EJECUTIVOS**

**Artículo 22: Del Presidente** Será el principal funcionario ejecutivo de la urbanización y tendrá los deberes y facultades siguientes:

- (a) Presidir las reuniones de "La Asociación" y de la Junta de Directores.
- (b) Firmar todos los contratos y documentos a nombre de "La urbanización" que sean autorizados por "La Asociación" o por la Junta de Directores.
- (c) Convocar las reuniones ordinarias y extra ordinarias de "La Asociación" y de la Junta de Directores.
- (d) Cuidar de que los libros, informes, estados y demás documentos así como los trámites requeridos por las Leyes y este Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.
- (e) Someter un informe anual de las operaciones de "La urbanización" a "La Asociación" en la reunión ordinaria anual y de tiempo en tiempo informar a la Junta de Directores de todos los asuntos de interés a "La urbanización".
- (f) Firmar conjuntamente con el Secretario las convocatorias y las actas de las reuniones de "La Asociación" y de la Junta de Directores. Firmar conjuntamente con el Tesorero todos los cheques.
- (g) Asistir a todas las reuniones de "La Asociación" y de la Junta de Directores.
- (h) Representar en juicio y fuera de él a "La Asociación", la Junta de



Directores y “La urbanización”.

(i) Nombrar de entre los titulares, los comités que a su discreción sean necesarios y apropiados para auxiliarlo en el manejo de los asuntos de “La Asociación”.

(j) Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

**Artículo 23: Del Tesorero** Tendrá los deberes y facultades siguientes:

(a) Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos de “La Asociación”.

(b) Cuidar que el Administrador lleve cuentas completas, exactas y al día de la contabilidad, libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.

(c) Cuidar de que todos los cheques, dinero y valores de “La Asociación” se depositen a nombre de ésta en un banco designado por la Junta de Directores y firmar conjuntamente los cheques con el Presidente.

(d) Supervisar el desembolso de los fondos de “La Asociación”, conservando los comprobantes correspondientes.

(e) Rendir cuentas al Presidente, Junta de Directores y a “La Asociación” de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera.

(f) Asistir a todas las reuniones del “La Asociación” y de la Junta de Directores.

**Artículo 24: Del Secretario** Tendrá los deberes y facultades siguientes:

(a) Llevará las Actas de todas las reuniones de la Junta y de “La Asociación”.

(b) será el custodio de todos los libros y documentos de ambos organismos, desempeñará los deberes incidentales al cargo y asistirá a todas las reuniones.

**Artículo 25:**

## CAPITULO VI

### DEL ADMINISTRADOR

**Artículo 26:** La Junta de Directores podrá contratar los servicios de un Administrador, en quién podrá delegar todos o cualesquiera de sus facultades; especificando en el Contrato al efecto, su remuneración, deberes y facultades. Dentro del ámbito de las facultades que le hayan sido delegadas, el administrador actuará en representación del Presidente y estará sujeto a remoción, por causa



o sin ella, a discreción de la Junta de Directores, pudiendo recaer el nombramiento en un individuo o en una corporación, sea o no Titular, y que reúna las condiciones apropiadas. El Administrador no podrá ser a su vez Director.

**Artículo 27** Salvo que otra cosa se disponga, tendrá los deberes y facultades siguientes:

a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento de “La urbanización”, y en especial, todo lo relativo a las cosas de uso común y los servicios generales.

b) Por delegación de la Junta de Directores, el Administrador podrá:

(i) Dirigir los asuntos financieros relativos a las recaudaciones y pagos y las operaciones en los libros de contabilidad que sean necesarios con anotación de todas las partidas de ingresos y gastos. Estos libros, así como las cuentas, facturas y comprobantes respectivos los mantendrá a disposición de los Titulares en horas y días laborables.

(ii) Cobrar a los Titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes o de mantenimiento y realizar los demás cobros de todas las cantidades que se adeuden a “La Asociación” y pagar todas las deudas de la misma, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(iii) Confeccionar y someter a la Junta de Titulares el presupuesto anual de ingresos y gastos, teniendo en cuenta la contribución proporcional de los Titulares.

(iv) Mantener una cuenta bancaria a nombre de “La Asociación” en la cual se depositarán los ingresos a la mayor brevedad. Firmar los estados de cuenta y comprobantes de saldo.

(c) Formular, cuando no lo hubieren hecho los interesados, las denuncias y reclamaciones por las violaciones de las normas de convivencia, infracciones de este Reglamento y/o de las Condiciones Restrictivas que afectan a “La urbanización”.

d) Responder por la conservación y funcionamiento de las diversas dependencias de “La urbanización”, fundamentalmente las de uso común y las



de uso limitado, así como de su vigilancia.

(e) Llamar la atención por escrito en forma adecuada a cualquier Titular, arrendatario u ocupante que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y las normas de convivencia establecidas en este Reglamento con copia a la Junta de Directores.

(f) Preparar, mantener y radicar todos los récords e informes requeridos por las Leyes y este Reglamento.

(g) Cumplir y hacer cumplir las Leyes, este Reglamento, las Condiciones Restrictivas y los acuerdos de "La Asociación" y de la Junta de Directores.

(h) Atender a la conservación de "La urbanización" y disponer las reparaciones ordinarias que sean necesarias, adoptando las medidas pertinentes.

i) Cuidar que se lleve al día el Libro de Titulares y en forma correcta.

(j) Todas las demás facultades que le sean asignadas por la Junta de Directores.

## CAPITULO VII

### DE LOS TITULARES

**Artículo 28:** Será considerado Titular el Propietario del solar que acredite fehacientemente tener su propiedad, con todos los derechos y obligaciones inherentes al mencionado dominio. A ese efecto, todo propietario, tiene la obligación de comunicar al Administrador y/o a la Junta, con expresión de su nombre, apellidos, generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de un solar, presentando dentro de treinta días de su adquisición los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el Libro de Titulares, dejando constancia en el título respectivo. Mientras no se cumplan las anteriores formalidades, será tenido por Titular a los efectos de las citaciones y votación en las sesiones del "La Asociación", quien figure en el Registro de Titulares, y por dirección la que aparezca registrada en la Administración.

En Todo momento Los Versailles S.E., sus sucesores, agentes y/o cesionarios, sera considerada como la titular y dueña de la totalidad de los solares y unidades



residenciales que componen la urbanización hasta tanto no traspase esos derechos a los compradores y estos sean registrados en el libro de titulares.

**Artículo 29:** El Titular de cada solar será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de sus linderos, pudiendo ejercer dentro de su ámbito todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la escritura de Condiciones Restrictivas y de los Reglamentos de la Asociación y Arquitectónico.

**Artículo 30:** El Titular en el disfrute y aprovechamiento del solar tendrá que dedicarlo estrictamente a fines residenciales. Ningún Titular, arrendatario u ocupante podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales o industriales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, Las Condiciones Restrictivas, este Reglamento y las buenas costumbres.

**Artículo 31:** Toda Titular es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás Titulares y vecinos y a los elementos comunes, por sus animales domésticos, sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se encuentren en el solar por cualquier título o motivo.

**Artículo 32:** Cada Titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiere, en su solar, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a la estructura, solidez o seguridad general de otros solares de "La urbanización", siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. En especial cada titular queda obligado a dar mantenimiento a los arboles y plantas que en su propiedad se encontrasen y formaren parte de los setos vivos de la urbanización. De la misma forma esta prohibido el corte, remoción y/o sustitución de arboles y plantas en las inmediaciones de las áreas comunes y/o que formen parte de los setos vivos de la urbanización.

**Artículo 33:** En el caso de que el Titular no realice, con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente de la propiedad, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicho solar y



ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia con el fin de proteger los intereses de los Titulares y evitar que se causen o agraven los daños a los otros solares. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado al Titular por el Administrador o la Junta y el pago del mismo será efectuado por el titular dentro de los diez días siguientes a la notificación. De no efectuarse el pago dentro del termino aquí prescrito la deuda devengara un intereses a razón del doce por ciento (12%) anual, hasta su total y completo pago.

**Artículo 34:** Cada Titular pagará íntegramente gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias interiores que requiera su solar.

**Artículo 35:** El Administrador o la Junta comunicará por escrito al Titular, y éste está obligado a permitir la entrada a su propiedad de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes como a los solares vecinos. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los Titulares.

**Artículo 36:** En caso de venta o cesión del solar, el Titular viene obligado a:

- (a) Ponerlo en conocimiento de la Administración o la Junta, con expresión del nombre, apellidos, generales y dirección del adquiriente, con el objeto de que se hagan las anotaciones correspondientes en el Libro de Titulares.
- b) Exigir al adquiriente en la escritura de transferencia del solar la expresión de que conoce y está conforme en cumplir las disposiciones de la Escritura de Condiciones Restrictivas de "La urbanización", este Reglamento, el Reglamento Arquitectónico y las demás reglas de "La urbanización".
- (c) Tanto el Titular que venda o ceda, como el comprador y cesionario serán responsables solidarios y mancomunados del pago de los gastos comunes o de mantenimiento que se estén adeudando al tiempo de dicha venta o cesión. Siendo obligación del vendedor y del comprador el cancelar cualquier deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas especiales, derramas, violaciones al reglamento y cualquier otro pago relacionado al cumplimiento de la escritura de condiciones restrictivas, este o cualquier otro reglamento de la urbanización



y/o acuerdo de la junta de directores.

(d) El incumplimiento con este artículo conllevará que tanto el vendedor como el comprador sean personalmente responsables, mancomunada y solidariamente, de todas las deudas y de los daños y perjuicios que pudiesen ocurrir.

**Artículo 37:** En caso de que el Titular de un solar esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su propiedad, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores o cualquier titular presente podrá entrar en el mismo a fin de tomar las medidas oportunas.

**Artículo 38:** Es obligación de los Titulares asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias del “La Asociación” y contestar los referendums que se hagan, teniendo el derecho de exponer y defender sus puntos de vista o ideas cuando se sometan a votación los asuntos.

**Artículo 39:** La falta de cumplimiento de un titular con los términos de este Reglamento, la Escritura de Condiciones Restrictivas con sus anejos, o la Ley, dará derecho a los demás titulares y/o a “La Asociación” a solicitar cualquier compensación en Ley, y si La Asociación se viera obligada a demandar a un titular por dicho incumplimiento, tendrá derecho al reembolso de gastos de abogados razonables y costas, lo que el titular se compromete a pagar. La cantidad a pagar en concepto de honorarios de abogado será la mayor entre tres mil (3,000) dolares o el computo de horas trabajadas a razón de cien (100) dolares por hora, tomando como base el valor de un(1) dolar al momento de entrada en vigencia de este reglamento.

## CAPITULO VIII

### DEL USO DE LOS SOLARES

**Artículo 40** El uso y disfrute de cada Solar estará sometido a las reglas que establece la Ley, la Escritura de Condiciones Restrictivas, el Reglamento Arquitectónico, este Reglamento y aquellas que por decisión de La Asociación se implanten. El uso de los solares será estricta y únicamente para fines residenciales.

**Artículo 41:** En el caso de que el Titular no realice el mantenimiento apropiado o se encuentre ausente de la propiedad, el Administrador y/o cualquier miembro



de la Junta de Directores podrá entrar en dicho solar y ordenar que se realicen las obras de mantenimiento necesarias para la conservación del solar o residencia. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado al Titular por el Administrador o la Junta y el pago del mismo será efectuado por el titular dentro de los diez días siguientes a la notificación. De no efectuarse el pago dentro del termino aquí prescrito la deuda devengara un intereses a razón del doce por ciento (12%) anual, hasta su total y completo pago. El mantenimiento consiste en todas las obras necesarias para mantener el inmueble y sus alrededores en buen estado, conservandolo como un buen padre de familia.

#### **CAPITULO IX**

#### **DE LOS ELEMENTOS COMUNES**

**Artículo 42** Se consideraran elementos comunes de la urbanización todas aquellas areas, subdivisiones, construcciones y/o mejoras designadas y destinadas por Versailles S.E. para el uso y disfrute común de todos los titulares y residentes de La urbanización. Los elementos comunes son, pero no se limitan a:

- (a) las calles, aceras y servidumbres de paso que conectan los solares entre si y con el resto de las áreas de la urbanización.
- (b) Todas las facilidades recreativas, canchas, casa club y cualquier otra edificación con propósitos recreativos.
- (c) Todas las verjas y casetas de seguridad.
- (d) Todas aquellas áreas que Versailles S.E. designe como elemento o área para el disfrute común de todos los propietarios.

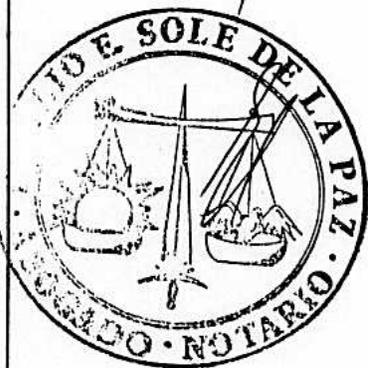
**Artículo 43** Los Titulares, inquilinos, residentes y visitantes podrán usar los elementos comunes de acuerdo con su destino y naturaleza, pero con toda moderación y prudencia, conservándolos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás Titulares, inquilinos, residentes y visitantes.

#### **CAPITULO X**

#### **DE LAS APORTACIONES A LOS GASTOS COMUNES**

#### **DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO**

**Artículo 44:** Los Titulares están obligados a contribuir proporcionalmente a los



gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes de "La urbanización", así como a todos los demás gastos ordinarios u extraordinarios que fueren legítimamente acordados. Todos los titulares serán personalmente responsables por cualquier deuda creada en cumplimiento a este reglamento, la escritura de condiciones restrictivas o cualquier acuerdo o decisión de la asociación y/o su junta de directores.

**Artículo 45** Ningún Titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes, ni por su abandono, ni por su arrendamiento.

**Artículo 46** La contribución de cada titular se realizará mediante el pago de una cuota de mantenimiento de ciento cincuenta (150) dolares al mes, los pagos deben hacerse no mas tarde del décimo (10) día de cada mes natural. La cantidad a pagar por concepto de cuota de mantenimiento podrá ser aumentada, por la junta de directores, en cualquier año y solo para ese año; sin que el ajuste sobrepase del diez(10) porciento anual.

**Artículo 47**

(a) En caso de que la cuota no sea pagada en o antes de los días estipulados en el artículo 47 de este reglamento, se cobrará un recargo del diez porciento(10%) de la cuota mensual mas intereses hasta el saldo del pago, incluyendo el recargo, a razón de doce(12) porciento anual o el máximo permitido por ley, si este fuese menor.

(b) El Titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado, con acuse de recibo y de no verificar el pago dentro de quince (15) días de puesto en el correo el requerimiento, se le podrá exigir el pago por la vía judicial. Cuando se acuda a la vía judicial, el Titular pagará, además, y así se fijará en la sentencia que se dicte, una cantidad adicional equivalente al treinta (30) porciento de las cantidades adeudadas, pero nunca menor a los mil (1,000) dolares para el pago de gastos y honorarios de abogado en que incurra la Junta de Directores, suma que sera exigible con la mera presentación de cualquier acción, reclamación, tramite y/o procedimiento para efectuar el cobro.

**Artículo 48** Si el solar estuviese arrendado, y el titular adeudare uno o más





pagos por concepto de cuota de mantenimiento, se podrá solicitar del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente el importe de la renta a favor de "La Asociación" para aplicar dicha suma al pago de la deuda.

**Artículo 49** Si el titular adeudara tres (3) o mas meses de cuotas de mantenimiento quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones de "La Asociación" hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad. En adición la asociación, la junta y/o el administrador impondrá las siguientes sanciones: suspender el uso del acceso directo y el titular tendrá que utilizar la entrada de visitantes, publicar su nombre en la lista de residentes o titulares morosos que se fijara mensualmente en los tablonos de edictos y en la pagina de internet de la urbanización, así como la opción de referir la deuda a agencias de información crediticia. La Asociación, la junta y/o el administrador al aplicar las sanciones lo hará de forma uniforme a todos los titulares morosos.

**Artículo 50** En caso de ser necesaria la realización de una derrama para sufragar los gastos de construcción, reconstrucción, reparación y/o remplazo de cualquier área común, mejora, u otras, ésta será aprobada por la mitad más uno de los miembros de La Asociación.

## CAPITULO XI

### DEL EJERCICIO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

**Artículo 51** Las gestiones administrativas y financieras de La Asociación de residentes comenzarán el día en que se entregue a su comprador, la primera casa del proyecto.

**Artículo 52** La Junta de Directores proveerá a todos los titulares con copia de los estados financieros auditados, presupuesto y someterá un informe anual de las obras y trabajos realizados y un plan del trabajo a realizarse.

**Artículo 53** En caso de déficit en el presupuesto, "La Asociación" podrá acordar una contribución especial de cada propietario. Si hubiere superávit, el Consejo podrá escoger entre mejorar o ampliar los servicios o hacerlo ingresar en el Fondo de Reserva.

**Artículo 54** Para garantizar que la asociación pueda comenzar a realizar toda las obligaciones que se le confieren en el presente reglamento y en la escritura

de condiciones restrictivas la desarrolladora Los Versailles S.E. proporcionará en calidad de préstamo a la Asociación todos aquellos fondos que sean necesarios para la adecuada y eficiente operación de la Asociación y que no puedan ser sufragados por las cuotas de mantenimiento durante los primeros años de la asociación. Este artículo estará en vigor hasta tanto Versailles S.E. entienda que es necesario y/o el primero (1) de enero del año dos mil diez (2010). Bastara para su revocación el que Versailles S.E., sus sucesores, agentes y/o cesionarios notifiquen a la junta de directores mediante Correo certificado con acuse de recibo su intención de dejar sin efecto este artículo.

## **CAPITULO XII**

### **DE LOS SEGUROS**

#### **Artículo 55 :**

(a) Sin perjuicio del derecho de los propietarios a mantener asegurados sus respectivos solares, todas las áreas bajo la administración de La Asociación deberán ser aseguradas contra los riesgos de incendio y terremoto por su valor. Producido el siniestro, la indemnización, salvo lo que se dispone en el Artículo siguiente, deberá ser empleada en la reconstrucción.

(b) Cuando la indemnización recibida sea inferior a la cantidad necesaria para la reconstrucción, los titulares deberán concurrir a cubrir la diferencia necesaria en su proporción asignada.

(c) En adición se mantendrá una póliza de seguros contra errores y omisiones de los directores.

**Artículo 56 :** También se asegurarán las áreas comunes contra responsabilidad pública y daño a las personas y propiedades. En adición se tendrá una cubierta del fondo del seguro del estado y cualquier otro seguro que la ley requiera a la asociación mantener.

**Artículo 57:** La Junta de Directores coordinará con los Acreedores Hipotecarios todo lo concerniente a los seguros para evitar duplicidad.

## **CAPITULO XIII**

### **DEL FONDO DE RESERVA**

**Artículo 58** Podrá constituirse un "Fondo de Reserva" para la atención de gastos



extraordinarios o fuera del presupuesto, así como para las obras urgentes, ordinarias, o extraordinarias, o innovaciones que afecten a todos los elementos comunes. Este fondo se nutrirá de un diez (10) por ciento que se separará de tales cuotas ordinarias que venga obligado a pagar cada propietario.

**Artículo 59** Al fondo se le abrirá una cuenta especial en un banco, a nombre de "La Asociación", contra la cual podrán girar conjuntamente dos personas designadas por la Junta de Directores; estas personas a su vez tendrán que ser directores.

**Artículo 60** (a) "La Asociación" tomará los acuerdos pertinentes en relación con la administración o inversión de este fondo. Para el caso de obras de urgencia, el Presidente o el Administrador, en su caso, podrá tomar las medidas que ameriten las circunstancias, a reserva de ponerlo inmediatamente en conocimiento de La Asociación.

(b) También podrá "La Asociación" suspender la separación del diez (10) por ciento a que se refiere el Artículo Cincuenta y nueve (59) o disminuir esa suma, a base del por ciento que crea oportuno, cuando hubiere determinado que el Fondo de Reserva disponible es adecuado.



#### CAPITULO XIV

#### DE LAS ENMIENDAS AL REGLAMENTO

##### **Artículo 61:**

(a) El presente Reglamento podrá ser enmendado únicamente por acuerdo de "La Asociación", con el voto conforme de la mayoría de los miembros. Será mayoría la mitad mas uno de los miembros de la Asociación.

(b) El propósito de modificar el Reglamento deberá constar en la convocatoria que se haga para la reunión correspondiente, con especificaciones de la nueva redacción que pretenda darse a los artículos o el texto de las adiciones, en su caso.

(c) Las enmiendas y adiciones deberán constar en escritura pública y ésta no surtirá efecto alguno hasta que no se presente dicha escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Mientras no estén en vigor las modificaciones, seguirá en toda su vigencia el presente Reglamento.