

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO I

Artículo 1° Obligatoriedad y designación abreviada

El presente Reglamento Interno es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan propiedad o posesión, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de la unidad inmobiliaria sito en la Calle Hermanos Bernardo 379-383-385, distrito de Trujillo, provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, descrita en el Capítulo II de este Reglamento, a la que en adelante se denominará UNIDAD INMOBILIARIA. Dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la Junta de Propietarios.

CAPITULO II LA UNIDAD INMOBILIARIA

Artículo 2° Características de la UNIDAD INMOBILIARIA

Las características de la UNIDAD INMOBILIARIA son las siguientes:

a) Ubicación:

Departamento: La Libertad
Provincia: Trujillo
Distrito: Trujillo
Avenida: Calle Hermanos Bernardo 379-383-385

b) Descripción y uso:

La UNIDAD INMOBILIARIA es una edificación de uso residencial, consta de 1 sótano, 13 pisos y 1 azotea. El cual contiene 24 unidades para vivienda, 9 unidades para estacionamiento, 2 depositos.

Las 24 unidades de vivienda tienen la denominación de Departamento N°201, Departamento N°202, Departamento N°301, Departamento N°302, Departamento N°401, Departamento N°402, Departamento N°501, Departamento N°502, Departamento N°601, Departamento N°602, Departamento N°701, Departamento N°702, Departamento N°801, Departamento N°802, Departamento N°901, Departamento N°902, Departamento N°1001, Departamento N°1002, Departamento N°1101, Departamento N°1102, Departamento N°1201, Departamento N°1202, Departamento N°1301 y Departamento N°1302,

Las unidades para estacionamiento tienen la denominación Estacionamiento N°1, Estacionamiento N°2, Estacionamiento N°3, Estacionamiento N°4, Estacionamiento N°5, Estacionamiento N°6, Estacionamiento Doble N°7, Estacionamiento Doble N°8 y Estacionamiento Doble N°9.

Las unidades para depósitos tienen la denominación Deposito 01 y Deposito 02.

Artículo 3° Secciones de propiedad exclusiva

Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son:

UI	Área ocupada	Área techada	Área libre	Piso
Departamento N°201	107,17 m ²	103,89 m ²	3,28 m ²	2°
Departamento N°202	97,11 m ²	93,16 m ²	3,95 m ²	2°
Departamento N°301	107,17 m ²	103,89 m ²	3,28 m ²	3°
Departamento N°302	97,11 m ²	93,16 m ²	3,95 m ²	3°
Departamento N°401	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	4°
Departamento N°402	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	4°
Departamento N°501	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	5°
Departamento N°502	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	5°
Departamento N°601	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	6°

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

Departamento N°602	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	6°
Departamento N°701	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	7°
Departamento N°702	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	7°
Departamento N°801	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	8°
Departamento N°802	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	8°
Departamento N°901	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	9°
Departamento N°902	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	9°
Departamento N°1001	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	10°
Departamento N°1002	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	10°
Departamento N°1101	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	11°
Departamento N°1102	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	11°
Departamento N°1201	109,02 m ²	108,32 m ²	0,70 m ²	12°
Departamento N°1202	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	12°
Departamento N°1301	109,02 m ²	103,90 m ²	5,12 m ²	13°
Departamento N°1302	94,85 m ²	93,16 m ²	1,69 m ²	13°
Estacionamiento 09	33,33 m ²	29,10 m ²	4,23 m ²	1°
Estacionamiento 08	26,76 m ²	23,08 m ²	3,68 m ²	1°
Estacionamiento 07	26,14 m ²	22,54 m ²	3,60 m ²	1°
Estacionamiento 06	12,00 m ²	9,67 m ²	2,33 m ²	1°
Estacionamiento 05	12,00 m ²	10,32 m ²	1,68 m ²	1°
Estacionamiento 04	12,30 m ²	10,58 m ²	1,72 m ²	1°
Estacionamiento 03	12,50 m ²	9,00 m ²	3,50 m ²	1°
Estacionamiento 02	12,50 m ²	9,07 m ²	3,43 m ²	1°
Estacionamiento 01	15,00 m ²	12,32 m ²	2,68 m ²	1°
Deposito 01	5,89 m ²	5,62 m ²	0,27 m ²	1°
Deposito 02	3,62 m ²	3,62 m ²	0,00 m ²	1°
Tendal 01	4,03 m ²	0,00 m ²	4,03 m ²	Az°
Tendal 02	3,64 m ²	0,00 m ²	3,64 m ²	Az°
Tendal 03	3,64 m ²	0,00 m ²	3,64 m ²	Az°
Tendal 04	3,73 m ²	0,00 m ²	3,73 m ²	Az°
Tendal 05	5,28 m ²	0,00 m ²	5,28 m ²	Az°
Tendal 06	2,93 m ²	0,00 m ²	2,93 m ²	Az°
Tendal 07	2,72 m ²	0,00 m ²	2,72 m ²	Az°
Tendal 08	2,98 m ²	0,00 m ²	2,98 m ²	Az°
Tendal 09	4,00 m ²	0,00 m ²	4,00 m ²	Az°
Tendal 10	3,73 m ²	0,00 m ²	3,73 m ²	Az°
Tendal 11	2,82 m ²	0,00 m ²	2,82 m ²	Az°
Tendal 12	2,81 m ²	0,00 m ²	2,81 m ²	Az°

Artículo 4° Áreas y bienes de propiedad común

Bienes comunes (intransferibles): El terreno, los cimientos, sobre cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, pasajes, pasadizos, escaleras, portería, zonas de

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES equipamiento, vías y áreas de circulación común, los ascensores, los sistemas de instalación para agua, desagüe, electricidad, pozos de luz, ductos de ventilación o de otras instalaciones.

Las áreas de propiedad común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son las siguientes:

Área	Área ocupada	Área techada	Área libre	Piso
Área Común 01	153,00 m ²	15,89 m ²	137,11 m ²	S1
Área Común 02	105,46 m ²	82,75 m ²	22,71 m ²	1°
Área Común 03	8,50 m ²	1,29 m ²	7,21 m ²	1°
Área Común 04	28,28 m ²	22,24 m ²	6,04 m ²	2°,3°,4°,5°,6°,7° 8°,9°,10°,11°,12°,13°
Área Común 05	15,30 m ²	0,00 m ²	15,30 m ²	2°,3°,4°,5°,6°,7° 8°,9°,10°,11°,12°,13°
Área Común 06	0,38 m ²	0,00 m ²	0,38 m ²	2°,3°,4°,5°,6°,7° 8°,9°,10°,11°,12°,13°
Área Común 07	0,13 m ²	0,00 m ²	0,13 m ²	2°,3°,4°,5°,6°,7° 8°,9°,10°,11°,12°,13°
Área Común 08	37,63 m ²	0,00 m ²	37,63 m ²	2°,3°
Área Común 09	38,04 m ²	0,00 m ²	38,04 m ²	4°,5°,6°,7°,8°,9°, 10°,11°,12°,13°

Artículo 5° Servicios comunes

Los servicios comunes con los que contará la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

- La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y en general, de cualquier otro elemento de los bienes comunes. Esto incluye la reparación o reposición de dichos bienes y de sus partes integrantes y/o accesorias.
- Pintado de la fachada y paramentos que delimitan las áreas comunes de circulación.
- Limpieza pública y arbitrios en general.

Artículo 6° Participación en las áreas y bienes comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y bienes comunes, será proporcional al área ocupada de cada unidad. En base a este criterio, la distribución será como se señala a continuación:

UI	Porcentaje
Departamento 201	4.03
Departamento 202	3.65
Departamento 301	4.03
Departamento 302	3.65
Departamento 401	4.10
Departamento 402	3.56
Departamento 501	4.10
Departamento 502	3.56
Departamento 601	4.10
Departamento 602	3.56
Departamento 701	4.10
Departamento 702	3.56
Departamento 801	4.10
Departamento 802	3.56

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

Departamento 901	4.10
Departamento 902	3.56
Departamento 1001	4.10
Departamento 1002	3.56
Departamento 1101	4.10
Departamento 1102	3.56
Departamento 1201	4.10
Departamento 1202	3.56
Departamento 1301	4.10
Departamento 1302	3.56
Estacionamiento 01	0.56
Estacionamiento 02	0.47
Estacionamiento 03	0.47
Estacionamiento 04	0.46
Estacionamiento 05	0.45
Estacionamiento 06	0.45
Estacionamiento Doble 07	0.98
Estacionamiento Doble 08	1.01
Estacionamiento Doble 09	1.25
Deposito 01	0.22
Deposito 02	0.14
Tendal 01	0.15
Tendal 02	0.14
Tendal 03	0.14
Tendal 04	0.14
Tendal 05	0.20
Tendal 06	0.11
Tendal 07	0.10
Tendal 08	0.11
Tendal 09	0.15
Tendal 10	0.14
Tendal 11	0.10
Tendal 12	0.10
TOTAL	100.00

Artículo 7° Participación en los gastos comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA, es determinado en base al mismo criterio del Art. Precedente.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:

UI	Porcentaje
Departamento 201	4.03
Departamento 202	3.65
Departamento 301	4.03
Departamento 302	3.65
Departamento 401	4.10
Departamento 402	3.56
Departamento 501	4.10
Departamento 502	3.56

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

Departamento 601	4.10
Departamento 602	3.56
Departamento 701	4.10
Departamento 702	3.56
Departamento 801	4.10
Departamento 802	3.56
Departamento 901	4.10
Departamento 902	3.56
Departamento 1001	4.10
Departamento 1002	3.56
Departamento 1101	4.10
Departamento 1102	3.56
Departamento 1201	4.10
Departamento 1202	3.56
Departamento 1301	4.10
Departamento 1302	3.56
Estacionamiento 01	0.56
Estacionamiento 02	0.47
Estacionamiento 03	0.47
Estacionamiento 04	0.46
Estacionamiento 05	0.45
Estacionamiento 06	0.45
Estacionamiento Doble 07	0.98
Estacionamiento Doble 08	1.01
Estacionamiento Doble 09	1.25
Deposito 01	0.22
Deposito 02	0.14
Tendal 01	0.15
Tendal 02	0.14
Tendal 03	0.14
Tendal 04	0.14
Tendal 05	0.20
Tendal 06	0.11
Tendal 07	0.10
Tendal 08	0.11
Tendal 09	0.15
Tendal 10	0.14
Tendal 11	0.10
Tendal 12	0.10
TOTAL	100.00

Artículo 8° Variación y reajuste de los porcentajes de participación

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y en los gastos comunes, fijados en los Artículos precedentes, así como los criterios usados en cada caso, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios; salvo en el siguiente caso en el que no se requiere de acuerdo de la junta:

De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumado o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de la sección afectada.

La modificación de los porcentajes en este reglamento, puede ser solicitada por interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta.

CAPITULO III
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 9° Derechos de los propietarios

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

- a. Ejercer dominio sobre su sección de propiedad exclusiva
- b. Vender, hipotecar, arrendar y en general, practicar cualquier acto de disposición o gravamen de su sección de propiedad exclusiva. El propietario deberá poner en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de cualquiera de estas operaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a su realización, siempre y cuando las mismas impliquen ceder el uso de la sección a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.
- c. Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios. La Junta de Propietarios podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d. Formar parte de la Junta de Propietarios y votar, elegir y ser elegidos dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto sólo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e. Recurrir ante la Junta de Propietarios para que actúe en relación con las acciones de otros propietarios o poseedores, cuando éstas resulten perjudiciales a sus intereses o a los de la UNIDAD INMOBILIARIA en general.
- f. Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección, siempre y cuando no contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente Reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o de la UNIDAD INMOBILIARIA, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la Junta de Propietarios, a la cual deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

Artículo 10° Obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente reglamento.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en el Artículo 7° del presente Reglamento, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Esta obligación se mantendrá vigente aun cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios, no ocupe o no use su sección.
- c) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopte la Junta de Propietarios.
- d) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del Art. 9° del presente Reglamento o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios, en los casos en que ella es necesaria según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- e) No afectar la seguridad o salubridad de la UNIDAD INMOBILIARIA; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- f) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- g) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente reglamento. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente Reglamento respecto de quien asuma la posesión inmediata.

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

- h) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aún cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.

Artículo 11° Propietarios inhábiles

Un propietario se considera inhábil cuando al momento de la convocatoria se encuentre en mora por tres (3) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (1) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla con el pago y desaparezca el impedimento.

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Sin embargo, mantiene su derecho de asistir a la Junta de propietarios, sólo con voz y sin voto.

CAPITULO IV JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 12° Constitución de la Junta

La Junta de Propietarios se constituye por el solo otorgamiento del presente Reglamento.

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios.

Artículo 13° Atribuciones de la junta

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común y disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Elegir cada año al Presidente de la Junta de Propietarios entre sus integrantes.
- c) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- d) Aprobar y modificar el Reglamento Interno, por mayoría calificada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8° de este Reglamento.
- e) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará por los propietarios que representen cuando menos, las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los bienes comunes, con las limitaciones establecidas por ley.
- f) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva así como la cuenta final del ejercicio.
- g) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del administrador si fuera el caso.
- h) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y administración de la unidad inmobiliaria y efectuar su cobro.
- i) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de más de tres cuotas consecutivas, incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- j) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicara sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario o poseedor.
- k) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- l) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Artículo 14° Sesiones de la Junta

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

Las sesiones ordinarias se realizarán los meses de enero y julio de cada año.

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente o a petición de un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes.

En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el Artículo siguiente.

Los arrendatarios u otros poseedores podrán participar en las sesiones, en los asuntos relacionados con los servicios y gastos comunes, con voz y sin voto.

Artículo 15° Convocatoria y quórum

La convocatoria a Junta se efectuará mediante comunicación escrita que contendrá, obligatoriamente, la designación del lugar, día y hora para la celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar; utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el Artículo 6° del presente Reglamento. Dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios, en primera convocatoria, se establece con la presencia de propietarios de secciones exclusivas que representen más del cincuenta por ciento (50%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes. En segunda convocatoria la sesión se instalará válidamente con los propietarios que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios, sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatorias deben mediar tres días.

Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una.

Artículo 16° Representación ante la Junta

Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otra persona ante la Junta de Propietarios. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública o a través del contrato de arrendamiento.

Artículo 17° Mayorías requeridas para la adopción de acuerdos

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán con voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los incisos d) y e) del Artículo 13° de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley. La mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta.

Artículo 18° Cumplimiento de los acuerdos

Todos los propietarios, incluso los no hábiles y aquellos que no conformen la Junta de Propietarios, hayan o no participado en una sesión, así como los arrendatarios y poseedores no propietarios, en lo que les corresponda, quedan sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

Artículo 19° Del Presidente de la Junta

El Presidente de la Junta de Propietarios es elegido entre los propietarios hábiles que la integren y debe ejercer el cargo por el periodo de un año, siendo reelegible cuantas veces se desee. Le compete:

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el Reglamento Interno.
- c) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este Reglamento, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes.
- d) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efectos de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios.
- e) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta.
- f) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la edificación y ejercer las facultades de representación del empleador ante las autoridades administrativas o judiciales en materia laboral, respecto de ellos; abrir y cerrar planillas, celebrar convenios o contratos laborales y realizar cualquier otra gestión administrativa como representante de la Junta de Propietarios.
- g) Cobrar o disponer la cobranza, de los aportes ordinarios y extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este Reglamento o por acuerdo de la Junta y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- h) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- i) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellas, cheques u ordenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.
Requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios, para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como firmar o autorizar cualquier operación o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- j) Representar a la Junta de Propietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- k) Representar a la Junta de Propietarios en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.
- l) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.

CAPITULO V RÉGIMEN DE SANCIONES

Artículo 20° Principios rectores

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

VERSION PRELIMINAR DE REGLAMENTO INTERNO, PUEDE TENER MODIFICACIONES

Artículo 21° Aprobación

El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el registro correspondiente.

**CAPITULO VI
DISPOSICIONES FINALES y TRANSITORIAS**

Artículo 22° Solución de controversias

Para la solución de las controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente Reglamento o de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios, las partes deberán agotar la vía de la conciliación extrajudicial, y en caso de no resolverse el conflicto por ésta vía, se acudirá a la vía arbitral con excepción del cobro por mora de las cuotas, que se sujetará a lo dispuesto por el Art. 50° de la Ley N° 27157 y por su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.

Artículo 23° Supletoriedad de las normas

En todo lo no previsto por el presente Reglamento Interno, se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 o las normas que la sustituyan, así como sus normas reglamentarias.

Artículo 24° Conocimiento del presente Reglamento

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente Reglamento y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa y de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de su sección y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

Artículo 25° Designación del Presidente de la Junta de Propietarios

La designación del Presidente de la Junta de Propietarios queda postergada hasta que haya pluralidad de propietarios.

Lima, 02 de Setiembre del 2022

Daniel Enrique Suárez Oliveros

DNI N° 42500541