|  |
| --- |
| **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL.** |
| **I. Consorcio de propietarios**  **Art. 1.-**A los efectos de este instrumento, queda constituido el consorcio que se denominará “Consorcio de Propietarios del Edificio...”, integrado por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el art. 2 inc. a, y condominios en las partes comunes en las proporciones que se establecen en el art. 8 inc. a, todo lo cual acreditaran con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros. En caso de transmisión del dominio el sucesor ocupará ipso jure su lugar en la entidad a partir de la fecha de la respectiva adquisición. En caso de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de acto , hecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la correspondiente unidad, y que no sea título de dueño, no tendrán intervención en el consorcio los titulares de aquellos derechos , permaneciendo en nudo propietario, en cuanto a sus relaciones en la entidad, con la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con ella y en el ejercicio de todos los derechos del copropietario, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros, sin perjuicio de su facultad de conferir poder. Los copropietarios actuales y futuros que no habiten el inmueble deberán, al adquirir el dominio de su respectiva unidad, convenir por escrito con el consorcio, mediante su administrador, un domicilio especial dentro de la jurisdicción establecida en el art. 32 en el que valdrán las notificaciones, citaciones y comunicaciones de toda especie atinente a sus relaciones con el mismo, salvo que para ello quede perfectamente determinado el domicilio real del condominio, en lo que a él le concierne. De no formularse el convenio, dichas notificaciones, citaciones y comunicaciones valdrán en la unidad o en cualquiera de las unidades de propiedad del comiso que tenga dentro del inmueble, quienquiera sea su ocupante, sin perjuicio de la jurisdicción, que será  en todos los casos la del domicilio especial del consorcio.  **II. División del edificio** **Art. 2.-** El edificio de la calle................ se desarrolla en............ plantas: sótano, planta baja,............., piso altos, azoteas y sobre azotea según resulta del plano que pasa a integrar el presente documento, firmado por el ...........................que en copia se agrega. El edificio se divide a su vez : a) Sectores de propiedad exclusiva: El edificio a los efectos de la determinación de sectores independientes de propiedad exclusiva se divide en unidades las que enumeradas correlativamente del....... al........ tienen la ubicación, superficie  y distribución que a continuación se consignan: Unidad numero uno (local): sito en la planta baja y sótano sobre el frente del edificio, con entradas exclusivas por los números.........compuesta de una superficie propia de ............de los cuales..........se desarrollan en planta baja y ..........en la planta sótano. Unidad numero dos: sita en planta de primer piso por el costado este del edificio compuesta por una superficie total propia de ...............Unidad numero tres: sita en planta del primer piso por el costado oeste del edificio compuesta por una superficie total propia de .....................Unidades números cuatro, seis, ocho y diez: sitas en las plantas del segundo, tercer, cuarto y quinto piso, respectivamente sobre el costado este del edificio, compuestas por una superficie total propia de ........cada una. Unidades números cinco, siete, nueve y once: sitas en las plantas del segundo, tercero, cuarto y quinto piso, respectivamente, sobre el costado oeste del edificio, compuestas por una superficie total propia de .................cada una. Unidad numero doce: sita en la planta del sexto piso, sobre el costado este del edificio, compuesta por una superficie total propia de ........Unidad numero trece: sita en planta del sexto piso sobre el costado oeste del edificio, compuesta de una superficie total propia de.............(así sucesivamente) b) Sectores o cosas de propiedad común: Los sectores y/o cosas de propiedad común de los integrantes del consorcio, son aquellos y/o aquellas que enumera el [art. 2.130](https://www.leyes.com.py/d/40063/#2130) del Código Civil y que en el plano a que se ha hecho mención en el art. 2, se encuentra sin coloración. Además de los sectores y/o cosas enumeradas en el [art. 2.130](https://www.leyes.com.py/d/40063/#2130) del Código Civil, se consideran de propiedad común de los integrantes del consorcio los siguientes: a) el terreno, los cimientos y estructura del edificio: columnas, vigas, lozas, etc., b) los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, sea que separen las distintas unidades entre si, o bien que separen las unidades de sectores de propiedad común, sean o no de uso exclusivo; c) todas las instalaciones en los muros exteriores y lo que cierra sus vanos, tales como puertas, balcones, ventanas y cristales exteriores, vidrieras y cortinas metálicas del negocio, y puertas de calle; d) los techos y azoteas del edificio; e) la entrada principal y su pasaje; f) la escalera de acceso a las unidades; g) los palieres de entrada de las unidades, así como los de acceso a las dependencias de servicios de los mismos; h) la unidad para el portero compuesta de un dormitorio, baño y cocina, sita en planta azotea; i) los ascensores, sus respectivas cajas en toda su extensión, sus maquinas y los espacios donde estas se encuentran; j) las maquinas, calderas, bombas, medidores, y los espacios donde se encuentran; k) los tanques generales de agua y petróleo y las cajas de plomo de los servicios cloacales y o desagüe cualquiera fuere el lugar donde se encuentre; l) las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas y teléfono, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y cualquiera sea el lugar en que atraviesen hasta la parte de ellas que se encuentre al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual aquellas tendrán el carácter de propias; m) los patios, balcones, sobre cuyo uso se dispone mas adelante; n) las chimeneas y o conductos de ventilación; o) los extinguidores de incendio existentes en los diferentes pisos de acuerdo con el reglamento en vigor; p) todas aquellas partes, sectores y/o cosas del edificio sobre las cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo invocado en su titulo de adquisición. Revisten asimismo el carácter de comunes, las cosas, muebles y o accesorios que se incluyen en el respectivo inventario que el administrador formule con la aprobación de los copropietarios.  **III. Destino de las diferentes partes del edificio.** **Art. 3.-** Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para vivienda únicamente, a excepción de la unidad numero uno que podrá ser destinada a negocio de ..........., ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, sin mas limitaciones que las establecidas en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración. **Art. 4.-** Queda determinadamente prohibido a los propietarios y/u ocupantes de cualquier titulo de los sectores de propiedad exclusiva instalar en los mismos: negocios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales cualquiera sea la índole de los mismos, salvo que contaran con la previa autorización de los integrantes del consorcio que representen por lo menos las 2/3 partes de los votos, aplicándose a los efectos de su computo los porcentuales establecidos en el art. 8 inc. a. Asimismo queda prohibido sin limitaciones destinar las unidades y el local a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, moralidad y buen nombre del edificio, como destinar los mismos a pensión y/o alojamiento de pasajeros, como el arriendo y el sub arriendo parcial de las habitaciones que lo componen. b) Sectores de propiedad común: **Art. 5.-** Son los especificados en el art. 2, inc b, del presente reglamento. El uso de los sectores y/o servicios comunes, se practicara de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el [art. 2.134](https://www.leyes.com.py/d/40063/#2134) del Código Civil, con sujeción a los detalles que se establecen en el reglamento interno de edificio. c) Sectores de propiedad común cuyo uso pertenece exclusivamente al copropietario que se indica **Art. 6.-** Son sectores comunes destinados al uso exclusivo de los propietarios o de quienes dependen la posesión, tenencia o uso y goce que no sea a titulo de dueño de las unidades que se indican, los siguientes: Patios: a) los existentes en la planta baja hacia los fondos del edificio cuyo uso exclusivo pertenece al propietario de la unidad numero uno, b) el existente en la planta del primer piso sobre el costado este de edificio, cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario de la unidad numero dos; c) el existente en la planta del primer piso sobre el costado oeste del edificio cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario de la unidad numero tres. Balcones: los existentes en las plantas del primero a sexto piso inclusive sobre el frente del edificio, cuyo uso exclusivo pertenece respectivamente a los propietarios de las unidades que tienen acceso directo a ellos. **Art. 7.-** La división del edificio consignada en el art. 2 del destino dado a las diferentes partes del mismo en el artículo anterior, así como la proporción que se establece para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrán modificarse sino por la resolución unánime de todos los copropietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares, que los copropietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad de propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.  **IV. Porcentuales.** **Art. 8.-**Estando integrado el edificio por una unidad destinada a negocio comercial y doce a vivienda, lo que trae aparejado un uso diferencial de ciertos servicios y/o sectores del mismo, el presente artículo se subdivide en 2 incisos, cada uno de los cuales determina el porcentual que corresponde a las unidades en él incluidos: inc. a) corresponde a cada una de las unidades que a continuación se indican los siguientes porcentuales: unidad numero 1 (local): el 24,61%, unidades numero 2, 4, 6, 8 y 10, el 6,29%; unidades números 3, 5, 7, 9 y 11, el 6,30%; unidad número 12, el 6,21%, y  unidad numero 13, el 6,22%. Inc. b) corresponde  a cada una de las unidades que a continuación se indican, los siguientes porcentuales: unidades números 2, 4, 6, 8 y 10, el 8,35%; unidades números 3, 5, 7, 9 y 11, el 8,36%; unidad numero12, el 8,22% y unidad numero 13, el 8,23%. Los indicados porcentuales son el resultado de la proporción que representa la superficie propia de las unidades en cada inciso incluidas con relación a la suma de las superficies propias de todas las unidades contempladas en el inciso. **Art. 9.-** Los porcentuales establecidos en el inc. a del artículo anterior determinan: a) el valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto; b) el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio; c) el valor del voto emitido en las asambleas, conforme a lo que se dispone el art. 28 inc. f.  **V. Cargas comunes y contribución a las mismas.** **Art. 10.-** Cada propietario esta obligado a contribuir al pago de las cargas comunes que devengare el uso, mantenimiento y administración del edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual que corresponde para su respectiva unidad en los incs. a) o b) del art. 8, según cual de ellos fuera aplicable de acuerdo a lo que más adelante se dispone. **Art. 11.-** Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportados por los propietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales establecidos en el art. 8 inc. a. 1) Gastos de administración: entendiéndose por tales los que se originan a raíz del uso que hagan del edificio considerado en su conjunto, los integrantes del consorcio o los que ocupen su lugar a cualquier titulo, con excepción de aquellos que se encuentran expresamente enumerados en el art. 12. 2) Impuestos, tasas y contribuciones, cualquiera sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el inmueble en calidad de cosa común. 3) Reparaciones y conservaciones: las referentes a los sectores y/o cosas de propiedad común efectuadas por el administrador o por los copropietarios en su caso para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como las que hubiera que efectuar por intimaciones de los poderes públicos. 4) Obras nuevas: las que autoricen los propietarios de conformidad a lo que dispone el punto b) del apartado 1, inc. g del art. 29. 5) Innovaciones y mejoras: las que fueran autorizadas en condiciones reglamentarias. 6) Créditos hipotecarios: el pago de los servicios de amortización del capital y/o pago de intereses, cuando el gravamen se haya constituido sobre el inmueble considerado en su conjunto. 7) Gastos de reconstrucción: en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio y vetustez del mismo, en que se hubiera resuelto su reconstrucción, salvo la minoría a la que se obligase a transferir su parte. 8) Otros gastos: los que se originen como consecuencia de la resolución valida de los copropietarios sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, o los que este efectuare por dicho concepto en cumplimiento de su mandato. **Art. 12.-** Los gastos que se originan por la causa que a continuación se indican, serán soportados exclusivamente por los propietarios de las unidades enumeradas en el art. 8 inc c, y en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales allí expresados: 1) sueldos y cargas sociales del personal de portería, entendiéndose por tales, el o los encargados si fueran mas de uno, suplentes, peones y/o ayudantes si los hubiera y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o limpieza en el edificio; 2) los gastos que se originen por consumo de fuerza motriz, electricidad y/o combustible a cargo del consorcio; 3) los gastos que origine el uso, conservación, reparación, etc., de los ascensores, sus maquinas y/o cajas existentes en el edificio. **Art. 13.-** Los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no  de uso exclusivo de algún propietario, serán soportados por todos los copropietarios en la proporción establecida en el art. 8  inc. a, salvo el supuesto contemplado en el art. 16. Las filtraciones o perdidas de agua, vapor, gas, petróleo o cualquier otro fluido provisto por el consorcio, serán conjurados por cuenta de este, aunque se manifiesten, produzcan o provengan de partes o artefactos del dominio privado, salvo que la reparación implique la reposición integra del artefacto, en cuyo caso será exclusivo cargo del respectivo copropietario.  **VI. Determinación del monto de la contribución de los propietarios: forma y plazos para su pago.** **Art. 14.-** A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas por cargas comunes, se procederá en la siguiente forma: el administrador someterá anualmente a la asamblea general ordinaria de copropietarios, un calculo del monto que presumiblemente insumiran las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobado dicho calculo, su monto se dividirá en cuatro partes, obligándose cada propietario a abonar por adelantado, del 1 al 10 del mes en que comienza cada trimestre, la suma que resulte de aplicar el porcentual que corresponda a su unidad a la cuarta parte del monto calculado, redondeando cantidades, debiendo ajustare los saldos al resultado que arroje el balance que apruebe la asamblea (La variante mas común es hacerlo mensualmente). **Art. 15.-** El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas trimestrales para los gastos ordinarios, dentro de los 10 primeros días corridos de comenzado cada periodo y/o con el aporte que le corresponde para formar o reponer el fondo de reserva en los plazos previstos en el artículo anterior y/o con los que corresponden para gastos extraordinarios en los plazos que fije la asamblea y/o con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculada a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonara, desde la fecha en que debió efectuase el pago y hasta que satisfaga su deuda, un interés punitorio compensatorio a favor de quien resultara haber adelantado los fondos del .......% mensual de la deuda. Sin perjuicio de ello, una vez transcurrido diez días corridos desde la fecha máxima en que se debió realizase el pago, previa notificación por telegrama colacionado que le hará el administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva, y para obtener el cobro el consorcio podrá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o la venta en publico remate del departamento de su pertenencia, o de otros bienes que tuviese. Las prorrogas o plazos que el administrador  y/o el consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importaran novación en ningún caso.  **VII. Impuestos, gastos y reparaciones a cargo exclusivo de cada propietario.** **Art. 16.-** Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades, así como los impuestos que graven a las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.  **VIII. Responsabilidad por daños producidos.** **Art. 17.-** Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún copropietario , así como los que se ocasionen en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño, ya sea que este provenga de los hechos, y/o de la propia negligencia o bien del de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares. En el supuesto de no poder individualizase al causante del daño, los gastos originados por los motivos expresados serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a.  **IX. Venta, cesión y/o transferencia de las unidades.** **Art. 18.-** En caso de venta, cesión  y/o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al administrador con la debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquiriente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo, asimismo, exigir del adquiriente que en la escritura exprese conformidad al presente reglamento, debiendo ceder a aquel su cuota parte de los fondos de reserva de la administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiera. **Art. 19.-** Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las unidades, que a la  respectiva escritura se agregue el certificado expedido por el administrador sobre existencia de deudas por primas de seguros, gastos y expensas comunes a que alude el [art. 2.140](https://www.leyes.com.py/d/40063/#2140) del Código Civil.  **X. Seguro contra incendio.** **Art. 20.-** El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra incendios por la suma que resuelva la asamblea, la que no podrá ser inferior a la cantidad de Gs......, compitiendo al administrador la celebración del seguro. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el art.8, inc. a. Si la prima se viera aumentada en razón del destino dado a alguna unidad, dicho aumento estará a cargo exclusivamente del propietario de la unidad causante del aumento.  **XI. Obligaciones a cargo de los propietarios.** **Art. 21.-** Cada propietario se obliga asimismo a: a) comunicar al administrador su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el del departamento en caso de silencio. Estas constancias deberán ser consignadas por el administrador en el registro de propietarios que deberá llevar; b) comunicar el nombre y apellido al administrador de la persona quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad; c) ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los daños resultantes por el incumplimiento de esta obligación; d) solicitar autorización del administrador para iniciar en el interior de su departamento u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ellas fueran. En caso de discordia entre el administrador y el propietario, el primero deberá convocar, para dentro de los 15 días, al consorcio o asamblea, la que deberá decidir en definitiva. No reuniéndose la asamblea o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá, bajo su responsabilidad, ejecutar los trabajos proyectados; e) permitir, toda vez que sea necesario al administrador y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso al departamento; f) cumplir y hacer cumplir  el presente reglamento y el interno del edificio a las personas que a cualquier titulo se encuentren gozando de la posesión del departamento; g) efectuar los pagos a que esta obligado, en el domicilio del administrador.  **XII. Representación y administración.** **Art. 22.-** Son órganos de representación y administración de la comunidad: a) el administrador, b) la asamblea de propietarios. **Art. 23.-** El administrador es designado y removido por la asamblea mediante el voto de los propietarios representen como mínimo mas del 66,66% de la superficie propia del edificio, aplicándose a los efectos del computo del voto, los porcentuales establecidos en el art. 8, inc. a), y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. Tanto en el supuesto de renuncia como en el de renovación, la entrega de la administración se formalizara recién dentro de los 90 días, siempre que el consorcio y/o los copropietarios estén al día con todos los pagos con respecto al administrador. En ambos casos y cumplida la antedicha condición, rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del libro de actas y de administración, planos y demás documentación que haga al edificio, a excepción de los comprobantes de pago. **Art. 24.-**El administrador procederá como mandatario del consorcio de copropietarios a los efectos de las prescripciones del [art. 2.146](https://www.leyes.com.py/d/40063/#2146) del Código Civil. Son derecho y obligaciones del administrador además las expresamente consignadas en las normas citadas, las siguientes. a) ejecutar las resoluciones del consorcio, de interpretar y hacer cumplir el presente reglamento de copropiedad y el interno del edificio, b) pagar con los fondos del consorcio las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la propiedad; c) recaudar las cuotas fijadas por la asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes, d) ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del edificio hasta el limite que fije la asamblea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva del que habla el art. 28; e) llevar un libro de administración y otro de actas, ambos rubricados en el Registro de la Propiedad, donde quedaran consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de las asambleas de propietarios, respectivamente; f) llevar un registro de propietarios, considerando el nombre, apellido y domicilio de los mismos, debiendo registrar en el todo cambio que al respecto se produjera; g) remitir a los integrantes del consorcio con 10 días de anticipación, por lo menos, del señalado para la reunión de la asamblea general ordinaria, el balance, inventario y  rendición de cuentas del ejercicio vencido, así como también un presupuesto de los gastos y calculo de recursos para el ejercicio venidero; h) certificar las deudas por expensas comunes; i) custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el bien conjunto; j) llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al ida la nomina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad; k) representar al consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades publicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o departamentales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del consorcio de propietarios; l) verificar las infracciones al reglamento de copropiedad e interno del edificio, procediendo conforme a sus propias atribuciones; m) designar y despedir al encargado, suplente y demás personal del inmueble, cuando lo considere necesario; n) vigilar el estricto cumplimiento por parte de dicho personal de las ordenes que se le impartan, las que se consignaran en un libro especial destinado a este efecto y que se hallara en portería; o) atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que harán constar en el libro a que se ha hecho mención; p) efectuar las citaciones para las asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que considere idóneo; q) resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las unidades; r) inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad. **Art. 25.-**El administrador y representante legal del consorcio queda expresamente facultado para actuar por si o por apoderado en representación del consorcio en todos lo asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o se le suscite en  delante de cualquier fuero y jurisdicción que sea incluso, tribunales de trabajo, Municipal de Faltas, y de policía administrativa y comisiones de conciliación, a cuyo efecto se lo faculta para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo genero de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de este y otros derechos, comprometer en árbitros a toda clase de peritos, contadores, tasadores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o sindico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolorizacion de toda clase de documentos, y de las actas de asamblea cuando así corresponde por disposición de la ley o por decisión de los copropietarios formular protestos y protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir en bienes de pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar lo que estime conveniente, pudiendo sustituir el presente mandato.  **XIII. Ejercicio financiero.** **Art. 26.-** Cada ejercicio financiero durara una año, debiendo la asamblea fijar la fecha de iniciacion y vencimiento del mismo, la que solo podrá ser modificada por ella.  **XIV. Fondo de reserva.** **Art. 27.-** Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución, ajena a la ordinaria .Sobre el particular resolverá anualmente la asamblea ordinaria debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo, la forma de pago del mismo y la cantidad con que cada propietario deberá contribuir para su constitución. El fondo de reserva quedara depositado en poder del administrador, el que podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el art. 25 y/o para compensar las deudas del consorcio para con el, debiendo rendir cuenta del mismo en oportunidad de celebrarse la asamblea general ordinaria.  **XV. Asamblea de copropietarios** **Art. 28.-** Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones celebraran asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución. En la primera asamblea que celebre, el consorcio deberá fijar el mes de cada año en que se celebraran las ordinarias en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos dos meses. Acerca de la forma de llevarse a cabo las asambleas, se establece lo siguiente: a) Citación y lugar: la citación, con indicación del carácter y asuntos a tratarse se remitirá por intermedio del administrador a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituido o en su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor de 10 días para la asambleas generales ordinarias y no menor de 5 días para las extraordinarias. Las reuniones se celebraran en el lugar que fije el administrador,  a la hora que la citación indique. b) Clases de asambleas: 1) Asambleas generales ordinarias: tendrán lugar en las oportunidades señaladas. En estas asambleas serán considerados el balance, inventario, rendición de cuentas e informe, que presente el administrador relativo al ejercicio venidero, a fin de ajustar al mismo, una vez aprobado, las cuotas trimestrales correspondientes a los distintos departamentos. Si fracasara la primera convocatoria por falta de quórum se celebrara la asamblea media hora después en segunda convocatoria. Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el numero de copropietarios presentes y/o porcentajes que le corresponda de acuerdo al art. 8, inc. a. En segunda convocatoria, quedarán definitivamente aprobados el balance, inventario, rendición de cuentas y plan de gastos presentado por el administrador, si no media en su contra la mitad mas uno de los votos de los integrantes del consorcio. En el caso de que no concurriera ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria el administrador dejara constancia en el libro de actas, con transcripción del día, en cuyo caso el balance, inventario, revisión de cuentas y plan de gastos presentados, quedaran aprobados. 2) Asambleas extraordinarias: se celebraran cada vez que el administrador lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el 25% de los votos de los integrantes del consorcio lo solicite por escrito al administrador. c) Presidencia: las asambleas serán presididas por un representante elegido por los propietarios, debiendo en el acto de constitución de las mismas, procederse a la designación de uno o dos copropietarios para firmar el acta conjuntamente con el presidente. El presidente tendrá voz pero no voto, a excepción de producirse un empate en la votación, caso en el que con su voto, desempatara. d) Reglas para deliberar: las reglas para deliberaciones las sancionaran los propietarios constituidos en reunión. e) Quórum: el quórum necesario para poder sancionar se establece con la presencia del numero de integrantes del consorcio cuyos votos representen mas del 50%. Se exceptúa el supuesto contemplado en el inc. b del presente articulo, relativo a la segunda convocatoria. f) Computo de votos: cualquiera sea la clase del asunto sometido a la consideración de los integrantes del consorcio, así como la mayoría exigida por este reglamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto represente el porcentual asignado a la unidad propiedad de aquel en el art. 8, inc. a. g) Mayorías necesarias: 1) Unanimidad: se requiere el voto de todos los integrantes del consorcio, para resolver sobre los siguientes  asuntos: a) para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupación designada a las respectivas partes del inmueble y para modificar  y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en el art. 8; b) para disponer la realización de toda obra nueva que afecte el inmueble común, el agregado de pisos nuevos  o construcciones sobre el ultimo construido o excavaciones, sótanos, etc., bajo la planta baja o subsuelo existente; c) para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta. 2) Mayoría de dos tercios de votos de los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) para el nombramiento y/o remoción del administrador o representante legal, b) para la realización de innovaciones y/o mejoras en el edificio, c) para reformar el presente reglamento, d) para suprimir el funcionamiento de los servicios centrales. 3) Simple mayoría: se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las asambleas para resolver cualquier otro asunto incluido en el orden del día. h) Representaciones: los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual, será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por escribano público, banco o por administrador. Un mismo mandatario no podrá representar mas de tres. El administrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario. En caso de existir establecido un condominio por alguna de las unidades los titulares de el deberán unificar representación. i) Ausentes: las resoluciones de las asambleas serán definitivas y validas aun para los copropietarios que no hubieran concurrido a ella, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. El administrador comunicara las resoluciones de las asambleas a los ausentes, por carta certificada. Las resoluciones que recaigan sobre asuntos del orden del día definidos en el, como asuntos varios o generales solo podrán tener valor como recomendaciones.  **XVI. Cláusula especial.** **Art. 29.-** Es condición especial para la validez de los acuerdos que por el presente reglamento requieren unanimidad para resolverse, y para que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, sean fehacientemente notificados de la respectiva resolución, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado.  **XVII. Certificados.** **Art. 30.-** El administrador queda autorizado para expedir, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, las siguientes certificaciones: 1) certificados sobre deudas por expensas comunes; 2) el certificado de las copias de las actas de la asamblea.  **XVIII. Jurisdicción.** **Art. 31.-** El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades del presente edificio, e integrante del consorcio como propietario del terreno y las cosas comunes del edificio general, importa el conocimiento y aceptación de este reglamento, así como también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los tribunales nacionales de la Capital, con exclusión de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyen no importan prorroga de jurisdicción.  **XIX. Articulo transitorio.** a) Por este acto se designa administrador y representante legal del consorcio de propietarios a la firma........la que constituye domicilio en la calle ..... que procederá como mandatario a todos los efectos previstos en el presente o en el Código Civil Paraguayo. Asimismo en el indicado queda fijado el domicilio legal del consorcio. b) El administrador y representante legal percibirá como retribución por sus servicios. c) El edificio se encuentra actualmente asegurado contra riesgo de incendio bajo la póliza Nº...... de la compañía........con el vencimiento el ....... Dicho seguro ha sido contratado directamente por el propietario de la finca, obligándose este una vez escriturados los departamentos a favor de sus adquirieres, a endosar la póliza a favor del consorcio de propietarios. A su vez los integrantes del consorcio se obligan a reembolsar al anterior propietario lo abonado en concepto de prima, en las proporciones establecidas en el art. 8 inc. a del presente, a partir de la fecha de posesión o de las respectivas escrituras, según sea el caso. |