



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

ARTICULO PRIMERO PRINCIPIOS GENERALES

1.1 Este Reglamento de Convivencia es dictado por los copropietarios del consorcio "Parque Los Troncos Country Club" (en adelante "PLTCC") reunidos en Asamblea General Extraordinaria en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 9 inciso m); 18 inciso f) y concordantes del "Reglamento de Copropiedad y Administración" del 22 de mayo de 1975 y sus modificaciones

A partir del presente, toda referencia del Reglamento de Copropiedad al "Reglamento Interno" deberá entenderse referida al "Reglamento de Convivencia".

Este Reglamento de Convivencia rige las relaciones de la comunidad que integran propietarios, locatarios, usuarios u ocupantes de las unidades funcionales; los miembros de sus grupos familiares, dependientes e invitados. Su cumplimiento es obligatorio para todos aquellos quienes se hallan comprendidos en su ámbito de aplicación, con la misma fuerza y alcances que el Reglamento de Copropiedad, tal como éste lo determina en su artículo 18 inciso f). Ambos, junto a las normas del Reglamento de Construcciones, las resoluciones del Consejo de Administración que en concordancia se dicten, y las decisiones adoptadas por las Asambleas de propietarios, constituyen la normativa fundamental que rige al consorcio y su comunidad.

1.2 Es propósito de este Reglamento asegurar la convivencia pacífica, armoniosa y solidaria de todos los miembros de la comunidad. Es principio esencial de convivencia el respeto al prójimo y a los bienes comunes y la propiedad ajena. Ello implica acrecentar los vínculos entre los socios en un marco de mutuo respeto y confraternidad; participar en el fomento de las actividades deportivas, culturales y recreativas; colaborar en el cuidado de los bienes comunes y respetar la propiedad ajena como si fuera propia; contribuir a la preservación y defensa del medio ambiente del "PLTCC" que es patrimonio común

de la comunidad; observar y hacer observar las normas del consorcio; cumplir con las decisiones de sus autoridades, y participar en el gobierno de la comunidad.

1.3 En razón de lo establecido en "1.1" y "1.2", en casos excepcionales en los que a el criterio del Consejo de Administración sea desaconsejable la admisión de un nuevo copropietario, grupo familiar asociado o locatario, por motivos de orden ético o por antecedentes de inconductas graves o reiteradas del titular o de otros componentes de su grupo, el propio Consejo de Administración, previo dictamen escrito del "Tribunal de Etica", al que se refiere el art. 12, estará habilitado para denegar provisoriamente y como pura medida cautelar interna la autorización para una operación de compraventa o de locación, "ad referéndum" de la Asamblea General Extraordinaria, que en tal caso deberá ser convocada y realizada dentro del plazo improrrogable de 45 días corridos desde la adopción de la resolución cautelar, medie, o no solicitud o recurso a la asamblea del o de los interesados directos. La asamblea no se realizará en el caso en que con posterioridad a la decisión cautelar del Consejo, el socio vendedor o locador desista de modo expreso y voluntario de la operación proyectada y lo haga saber al Consejo de Administración por medio fehaciente con antelación a la realización de la misma. La convocatoria a reunión del Tribunal de Etica será responsabilidad del Presidente del Consejo de Administración. El "quórum" mínimo para sesionar el Tribunal de Etica, a los fines de esta norma, será de cinco componentes; su dictamen o recomendación al Consejo de Administración deberá ser aprobado por la totalidad de los miembros presentes. El Consejo de Administración, para aprobar dicho dictamen y dictar la medida cautelar requerirá su quórum normal y el voto de los dos tercios de los integrantes presentes en la respectiva reunión. Los plazos para convocar al Tribunal de Etica serán de cinco días corridos desde la toma de conocimiento por el Administrador del acto (compraventa o locación) que se intentare realizar; el Tribunal de Disciplina deberá reunirse dentro de las 48 horas de cumplido el plazo anterior, y su dictamen deberá ser elevado al Consejo dentro de los tres días siguientes. El

Consejo debe tratar el despacho respectivo en su primera sesión.

1.4 Este Reglamento se presume conocido desde su aprobación. La mera adquisición, locación, uso u ocupación de una unidad hace presumir el conocimiento y aceptación de este Reglamento.

En los boletos de compraventa y escritura traslativa de dominio constará como condición de venta el conocimiento y aceptación del Reglamento de Convivencia. El cumplimiento de este requisito será verificado por el Administrador al informar al escribano interviniente respecto al estado de deuda de expensas de la unidad enajenada. Asimismo se deberá dejar constancia del conocimiento y aceptación del presente Reglamento en los contratos de locación, cualquiera sea su duración.

1.5 El régimen de ingreso, permanencia y egreso de los contratistas de obra, sus vehículos y personal, como asimismo las normas de conducta y desempeño de éstos, se regirán por el Reglamento de Construcciones, y supletoriamente por el presente. Entiéndese por "contratistas de obra" a aquéllos cuyo ingreso al "PLTCC" se requiera para efectuar obras o refacciones en propiedades particulares o comunes.

1.6 El Consejo de Administración (en adelante la "autoridad de aplicación") es responsable de la total y fiel aplicación de este Reglamento de conformidad con las funciones atribuidas por el Reglamento de Copropiedad. Todo ello sin perjuicio de las funciones que legítimamente puedan ser delegadas en el Administrador, en el marco de las atribuciones y responsabilidades confiadas en el Reglamento de Copropiedad. El Consejo de Administración podrá dictar disposiciones de naturaleza reglamentaria en materias que este Reglamento le haya reservado expresa o tácitamente conforme a la delegación autorizada por el art. 18 inc. g) del Reglamento de Copropiedad, siempre que no fueran de competencia originaria y exclusiva de la Asamblea de Propietarios.

1.7 A partir de la aprobación de este Reglamento queda derogado el Reglamento Interno vigente hasta la fecha y toda resolución

del Consejo de Administración y de asambleas ordinarias o extraordinarias anteriores sobre materias expresamente reguladas en el presente, que se opusieren a éste.

ARTICULO SEGUNDO INGRESO Y EGRESO DEL COUNTRY

Este artículo tiene el propósito de asegurar el control de las personas, cosas y vehículos que ingresan, permanecen y salen del predio del "PLTCC".

2.1 PERSONAS

Podrán ingresar: Propietarios, Locatarios, Invitados y visitantes de propietarios y locatarios, Delegaciones deportivas, Elencos artísticos, Autoridades públicas y prestadores de servicios públicos, Personal médico, y todas las personas autorizadas expresamente por la autoridad de aplicación.

2.1.1 La autoridad de aplicación implementará las medidas que aseguren el debido control del acceso y egreso de personas a fin de garantizar plenamente la seguridad de los miembros de la comunidad y el resguardo de los bienes comunes y privados. Todo ingreso y egreso será registrado por el personal de vigilancia haciendo constar la identificación de quien ingresa o egresa; fecha y hora; y en su caso, chapa patente del vehículo.

2.1.2 Los propietarios y locatarios podrán ingresar sin restricciones salvo las de permitir que el personal de vigilancia registre su ingreso en el libro de guardia.

2.1.3 Invitados y visitas deberán acreditar su identidad mediante la presentación de documento. No se considerarán invitados o visitas aquellas personas que ingresen a las unidades de propietarios y locatarios a realizar trabajos manuales, cualquiera sea su naturaleza. Su ingreso, permanencia y egreso se rigen por lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento.

2.1.4 Las delegaciones deportivas, elencos artísticos y demás personas contratadas o invitadas para la realización de actos deportivos, culturales o recreativos deberán acreditar el motivo del ingreso, a cuyo efecto la

Parque Los Troncos Country Club
Reglamento de Convivencia

3

Administración informará con antelación al personal de vigilancia la fecha y hora del evento, y las delegaciones, elencos o personas autorizadas.

2.1.5 Las autoridades públicas con jurisdicción en el radio del "PLTCC", los prestadores de servicios públicos una vez identificados conforme a lo establecido en la sección 2.1.1, y personal médico ingresarán sin restricción horaria y circularán hasta el lugar en que se requieren sus servicios escoltados por el servicio de vigilancia. El personal de seguridad que no tuviere jurisdicción inmediata en la zona del "PLTCC" podrá ingresar con orden judicial o autorización de la autoridad de aplicación en defecto de aquella.

2.2 VEHICULOS:

Podrán ingresar:

- Automóviles de particulares
- Automóviles de alquiler
- Camionetas
- Camiones
- Bicicletas
- Motos
- Ciclomotores

No podrán ingresar los trailers, casas rodantes u otros similares; camiones cementeros y camiones semi-remolque o con acoplados que excedan el peso máximo autorizado; vehículos de tracción a sangre; y transporte colectivo de pasajeros. Podrán ingresar con autorización previa de la autoridad de aplicación el transporte de escolares y el de delegaciones artísticas o deportivas. El servicio de vigilancia podrá exigir e impedir el ingreso de quienes no exhiban registro vigente de conductor y certificado de la póliza de responsabilidad civil.

2.2.1 Los vehículos de propietarios o locatarios podrán circular sin otras restricciones que las establecidas en el artículo 3 de este Reglamento.

2.2.2 Los invitados y visitantes podrán ingresar con sus vehículos, previa identificación conforme a la sección 2.1.1 de este Reglamento. El personal de vigilancia les hará conocer las disposiciones de tránsito vigentes, ya sea verbalmente o mediante comunicación impresa a tales fines. Los vehículos de invitados y visitantes

deberán ser estacionados en el estacionamiento público salvo que los anfitriones o visitados tuvieran en sus propiedades espacio para estacionamiento.

2.2.3 Los proveedores de bienes y servicios podrán ingresar en automotores, vehículos de carga livianos, motos, ciclomotores o bicicletas, previo registro conforme a lo indicado en la sección 2.1.1 y notificados de las normas de tránsito y estacionamiento (sección 2.2.2).

2.2.4 Los vehículos transportadores de carga podrán ingresar de lunes a viernes (excepto feriados) en el horario que fije la autoridad de aplicación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Plena y satisfactoria identificación del conductor.
- b) Poseer documentación de la carga e informar acerca de su destino.
- c) Circular por las calles indicadas por el personal de vigilancia y conforme a las normas de tránsito establecidas por este Reglamento.
- d) Observar las disposiciones establecidas por el Reglamento de Construcciones para los contratistas de obra.

Los camiones con volquetes para escombros deberán depositar los contenedores dentro de la propiedad a la que concurren, dejando totalmente libres las calles de acceso, banquetas y alcantarillas comunes. Los volquetes con escombros deberán ser retirados a más tardar el viernes al mediodía salvo que se hallaren dentro de los cercos requeridos para refacciones o construcciones y fuera de la vista del público.

2.2.5 Todo vehículo que ingrese o salga del "PLTCC" podrá ser inspeccionado por el personal de vigilancia cuando así se estime conveniente. En caso de retiro de mercaderías u otros elementos podrá requerirse la presentación de la documentación escrita que autorice el transporte de dichas mercaderías o elementos. Los propietarios, locatarios y contratistas son responsables de la emisión de permisos para retirar del predio del "PLTCC" materiales o elementos de su propiedad. No se aceptarán permisos permanentes, salvo autorización expresa y fundada del Consejo de Administración.

2.3 ANIMALES

Sólo se podrá ingresar animales domésticos. No se admitirá el ingreso de animales sueltos y no identificados como pertenecientes a concurrentes al "PLTCC".

2.3.1 Los animales domésticos que ingresen al "PLTCC" deberán encontrarse sanos y poseer certificados de vacunación exigidos por las autoridades sanitarias.

2.3.2 No podrán transitar sueltos fuera de la propiedad de sus dueños. Sólo podrán desplazarse por los caminos interiores llevados con correa por sus propietarios, miembros del grupo familiar o dependientes. Está prohibida su permanencia dentro de los edificios comunes o áreas de recreación y deportivas, y de terceros sin su autorización. Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar los recaudos necesarios para que las deposiciones de éstos no constituyan un atentado a la salubridad de la comunidad o a la higiene de lugares comunes y de particulares, a cuyo fin, será obligatoria la inmediata recolección de las heces.

Dentro de los predios particulares sólo podrán estar sueltos si no hubiera riesgo de que abandonaren los límites de la propiedad o que representaren una amenaza cierta o potencial para vecinos o transeúntes. En caso de duda se estará a lo que mejor proteja la seguridad y tranquilidad de la comunidad.

El propietario debe adoptar todos los recaudos que garanticen que los animales no abandonen los límites del terreno. En todos estos casos el animal debe permanecer con bozal.

2.3.3 Para evitar que los animales causen molestias o inconvenientes que afecten la tranquilidad o convivencia de los consorcistas sus dueños deberán adoptar las medidas que sean necesarias e imponga el sentido común. Es principio esencial en esta materia que el derecho de poseer animales domésticos no sea una carga o perjuicio para quienes no los tienen.

ARTICULO TERCERO CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

Este artículo tiene por objeto prevenir accidentes, evitar perturbaciones y preservar el medio ambiente del "PLTCC" asegurando una estadía segura y sana.

3.1 Es principio esencial que la circulación de vehículos se limite en lo posible al ingreso y salida del "PLTCC", y a los desplazamientos que no puedan realizarse de otro modo. Este principio se funda en la necesidad de velar por la seguridad de las personas, especialmente de los menores; y preservar un ambiente sano, libre de ruidos y agentes contaminantes. En todo lo no previsto expresamente en las normas del consorcio, rigen las reglamentaciones de seguridad y ordenamiento vial nacionales y provinciales.

3.2 No pueden conducir vehículos quienes carezcan de licencia habilitante expedida por autoridad competente.

3.3 La velocidad de circulación de vehículos y bicicletas no deberá exceder los 7 kilómetros por hora. (paso de hombre). Sólo se podrá circular por las calles interiores habilitadas para el tránsito vehicular. Está prohibido circular por lugares destinados a esparcimiento o actividades deportivas, áreas parquizadas, terrenos baldíos o propiedad de terceros. Está prohibida la utilización de escape libre.

3.4 No está permitida la circulación de motos y/o ciclomotores dentro de los límites del "PLTCC", salvo en el trayecto entre la entrada del Country y la unidad del copropietario, y viceversa. Los pertenecientes a proveedores sólo podrán hacerlo hasta el lugar en donde deban entregar su mercadería, con regreso inmediato a la salida del Country.

3.5 Los vehículos deberán ser estacionados dentro de los límites del terreno de sus propietarios. El estacionamiento fuera de las unidades sólo podrá hacerse en los lugares públicos destinados a ese fin. No está permitido estacionar en las banquetas pertenecientes a las unidades, salvo casos excepcionales (visitas, insuficiente lugar dentro de los límites del terreno

Parque Los Troncos Country Club
Reglamento de Convivencia

5

de los copropietarios), y siempre que los vehículos no invadan la calle ni entorpezcan el tránsito por la misma. No se podrán estacionar vehículos sobre banquetas correspondientes a lugares comunes. Las bicicletas deberán estacionarse en los lugares habilitados al efecto. No podrán dejarse las bicicletas de modo que impidan o dificulten el paso vehicular o peatonal.

3.6 Bicicletas, triciclos y rodados de este tipo podrán ser conducidos por menores de edad bajo la exclusiva responsabilidad de los padres, tutores o encargados.

ARTICULO CUARTO
INGRESO, PERMANENCIA Y USO DEL CLUB
HOUSE Y AREAS DE INFLUENCIA.

Este artículo tiene por objeto hacer que los concurrentes al Club House y su área de influencia puedan disfrutar en compañía de familiares y amigos, de las comodidades que poseen, en un clima de cordialidad, tranquilidad y mutuo respeto, haciendo un uso prudente de las instalaciones. Su aplicación comprende la playa de estacionamiento, veredas, rampas circundantes, calles, terrazas, Club House propiamente dicho, y espacios verdes.

4.1 Podrán ingresar al Club House:

Los propietarios, locatarios y familiares directos.

Los invitados y visitas que concurren en compañía de propietarios y locatarios.

Esta prohibido el acceso de:

Propietarios o locatarios suspendidos (mientras dure la sanción) o expulsados.

Personas con animales domésticos.

Mediante resolución expresa y fundada el Consejo de Administración podrá introducir excepciones al régimen de ingreso y permanencia en el House siempre que éstas sean compatibles con el objeto de este artículo y los principios de razonabilidad y equidad.

4.2 Para ingresar y/o permanecer en el interior del Club House se requiere el uso de ropa de calle o deportiva. No se permite el uso de traje

de baño, excepto para menores de 12 años, ni permanecer con el torso desnudo. Se halla prohibido el uso de calzado que por su naturaleza o condición pueda ocasionar averías o ralladuras en los pisos y escaleras.

4.3 No podrán ingresar o permanecer en el salón comedor los menores de seis años sin estar acompañados por adultos. La permanencia de menores de edad en el área de estar o en el SUM es responsabilidad de sus padres, tutores o encargados, estén o no presentes. Dicha permanencia se halla condicionada a un comportamiento acorde al lugar, de modo que no perturbe a terceros o dañe las instalaciones permanentes o el mobiliario. Cuando las circunstancias así lo impongan el Consejo de Administración podrá establecer horarios máximos de permanencia de menores de edad cuando no estén acompañados de adultos responsables. Asimismo el Consejo de Administración podrá regular el horario durante el cual el Club House permanecerá abierto.

4.4 El restaurante, salvo autorización expresa y fundada del Consejo de Administración, se halla destinado a sus fines específicos y para beneficio de propietarios, locatarios, familiares e invitados de propietarios y locatarios.

El Bar se halla destinado a su fin específico pudiéndose realizar la práctica de juegos de mesa. Está prohibida la práctica de juegos denominados bancados o aquellos que disposiciones nacionales, provinciales o municipales prohíban.

El salón de actos o de usos múltiples (SUM) es de uso preferencial para el desarrollo de actividades societarias, culturales, recreativas o la realización de juegos de mesa o salón (pool, metegol, Tenis de mesa). Los elementos para practicar juegos de mesa o de salón serán entregados al propietario o locatario por intermedio del personal del "PLTCC" o del concesionario, y éste, o quien disponga la autoridad de aplicación, será responsable por su cuidado durante el tiempo de uso. Está terminantemente prohibida la práctica de deportes o juegos que no fueran los antedichos.

Parque Los Troncos Country Club
Reglamento de Convivencia

6

El Consejo de Administración podrá autorizar usos extraordinarios de las instalaciones del Club House conforme a lo previsto en el art. 9 inc. b) del Reglamento de Copropiedad, siempre que sean en el interés común del consorcio y se funde en principios de razonabilidad y equidad.

4.5 En las instalaciones del Club House está prohibido:

- a) Utilizar los distintos sectores para fines distintos a los previstos en la sección 4.4.
- b) Organizar celebraciones o eventos particulares de los propietarios a menos que mediara autorización expresa y fundada del Consejo de Administración, hecha conocer a la totalidad de los copropietarios mediante aviso visible en cartelera con una antelación no inferior a una semana.
- c) Correr, gritar, jugar (con excepción de los juegos permitidos), o realizar cualquier acto de hecho o de palabra reñido con la moral, las buenas costumbres y las normas de convivencia y respeto.
- d) Depositar bolsos, ropas, elementos deportivos o cualquier otro objeto que obstaculice el paso de las personas o que afecten la estética y/o el aseo de los sectores.
- e) Modificar la disposición de los muebles o trasladarlos entre distintos sectores.
- f) Dispensar al mobiliario un trato que no sea acorde a su destino, o cause daño o deterioro.
- g) Ingresar al sector cocina o detrás del mostrador del bar.
- h) Arrojar papeles al piso, colillas, restos de comidas, etc.

4.6 Las veredas, terrazas y espacios verdes circundantes son de exclusivo uso peatonal, y para servicio exterior del bar, no pudiéndose circular por las mismas con vehículos, bicicletas, patines o cualquier otro tipo de rodado.

4.7 La playa de estacionamiento es de uso exclusivo para vehículos autorizados a ingresar.

No se podrá utilizar para el desarrollo de juegos o actividades deportivas de cualquier naturaleza.

| |
|---|
| <p>ARTICULO QUINTO INGRESO, PERMANENCIA Y USO DE LAS AREAS DEPORTIVAS.</p> |
|---|

Este artículo tiene por objeto asegurar el correcto ingreso, permanencia y utilización de los medios existentes en cada área deportiva por parte de quienes estén legitimados para usarlos. Sus normas, y las que en consecuencia se dicten, están y deberán estar inspiradas en el principio de que el "PLTCC" promueve la práctica deportiva para contribuir al bienestar físico de quienes lo practican y estrechar los vínculos entre los miembros de la comunidad en un marco de igualdad de oportunidades y de sana y leal competencia en la que la mayor victoria es ganar amigos.

5.1 A las áreas deportivas, incluyendo vestuarios, podrán ingresar solamente todos aquellos que estén inscriptos en el padrón siempre que:

- a) no se hallen en mora mayor a dos meses en el pago de expensas;
- b) no se hallen impedidos de utilizarlos por hallarse en cumplimiento de una sanción disciplinaria;
- c) cumplan los requisitos establecidos para cada deporte en particular.

Como excepción podrán hacer uso de las áreas deportivas y los vestuarios, las delegaciones que participen en torneos oficiales u organizados o patrocinados por el "PLTCC".

5.2 Está prohibido practicar deportes en las áreas comunes no habilitadas para ello. Las canchas de fútbol, tenis, paddle y hockey; playón y pista de patinaje y basquet sólo podrán ser utilizadas para sus fines específicos, no estando autorizada la práctica en cada una de ellas de deportes o actividades propias de las otras.

5.3 Las actividades deportivas se regirán por los siguientes principios generales:

- a) Estado físico adecuado al tipo de actividad que se practica.
- b) Cumplimiento de las normas de lealtad y conducta propias del deportista.

c) Vestimenta adecuada al tipo de actividad que se practica.

d) Cumplimiento de las normas elementales de higiene.

e) Cumplimiento de las normas reglamentarias que rijan la actividad deportiva de que se trate.

f) Traje de baño únicamente en natatorios y no en otros deportes.

5.4 Es obligación de los participantes en actividades deportivas velar por el uso debido de las instalaciones y demás bienes afectados a la práctica deportiva. Todo daño originado en el incumplimiento de esta obligación será considerado falta y generará además de la responsabilidad administrativa pertinente, la obligación de reparar el daño ocasionado.

5.5 Se presume a todo efecto legal, que la participación de menores de dieciocho años en la práctica de actividades deportivas organizadas o controladas por el "PLTCC", se efectúa con el conocimiento y conformidad de sus representantes necesarios. Para su participación en torneos o juegos que deban realizarse fuera del ámbito del "PLTCC" se requerirá autorización por escrito.

5.6 El Consejo de Administración establecerá y mantendrá actualizadas las normas que reglamenten el horario de utilización de las áreas deportivas; uso de vestimenta adecuada; procedimiento para reserva de turnos; régimen de invitados; organización y participación en torneos; responsabilidad de las delegaciones deportivas que participen en competencias representando oficialmente al "PLTCC"; definición de faltas deportivas y su sanción; y toda otra norma que se requiera para la práctica de actividades deportivas en forma organizada y bajo un sistema de igualdad de oportunidades para su ejercicio. Asimismo el Consejo de Administración fijará anualmente el régimen de uso del natatorio, incluyendo fecha de inicio y cierre de temporada; horario de funcionamiento; norma de higiene y acceso de invitados. Asimismo reglamentará el funcionamiento y uso de las instalaciones de sauna y baño finlandés.

ARTICULO SEXTO INGRESO, PERMANENCIA Y EGRESO DE CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

Este artículo tiene por objeto regular el ingreso, permanencia y egreso de contratistas de obra y proveedores de bienes, sea que estos últimos concurren al "PLTCC" en forma ocasional (transporte de mercaderías, muebles y equipos) o periódica (lavaderos, repartidores de diarios y revistas, vendedores de bebidas y productos alimenticios, repartidores de tubos de gas, etc.). Comprende también a personal doméstico, jardineros, proveedores de servicios de mantenimiento y reparación de viviendas, etc. Es principio esencial que el ingreso y permanencia dentro del "PLTCC" está condicionado al total y fiel cumplimiento de este Reglamento.

6.1 Propietarios y locatarios son responsables de hacer conocer a sus contratistas y proveedores las disposiciones de este Reglamento y exigirles su cumplimiento. Este conocimiento y aceptación de sus normas se presume desde el momento que el propietario o locatario gestiona el ingreso ante la autoridad de aplicación. Propietarios y locatarios son responsables por las transgresiones cometidas por sus contratistas y proveedores, y por los daños ocasionados a la persona y bienes de terceros y del consorcio. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal y resarcimiento personalmente exigible a contratistas y proveedores por sus acciones u omisiones.

6.2 El Consejo de Administración podrá suspender o prohibir en forma definitiva el ingreso de aquellos contratistas y proveedores que por acción u omisión infringieran este Reglamento siempre que dichas transgresiones hubieran sido documentadas, notificadas por escrito al infractor, permitido su descargo y desestimada en forma fundada la defensa intentada.

6.3 El Consejo de Administración dictará las normas que regulen el ingreso y egreso de contratistas y proveedores, horarios y formas de control; requisitos para el ingreso y retiro de materiales y herramientas; documentación exigible para el retiro de bienes que no sean de propiedad de contratistas y proveedores;

Reglamento de Convivencia

prohibición de introducir elementos que impliquen riesgo para personas o bienes; y directivas al personal de vigilancia para asegurar la vigencia de las normas que sobre este particular contiene este Reglamento y de las que en consecuencia dicte el Consejo dentro de sus atribuciones.

Estas normas se dictarán conforme a los siguientes principios generales:

6.3.1 Necesidad de acreditar la identidad de contratistas y proveedores, y documentar su ingreso y egreso.

6.3.2 Establecimiento de horarios de ingreso y egreso, que podrán variar según la naturaleza de la prestación y la estación del año a fin de un mejor aprovechamiento de la luz natural, siempre que ello no perjudicara el descanso de terceros.

Los proveedores de servicios de reparación de viviendas, los distribuidores de tubos de gas, las empresas de desagote y el auxilio mecánico de automotores podrán ingresar sin límite horario cuando fueran llamados por propietarios o locatarios para realizar trabajos de urgencia. El personal de vigilancia los escoltará hasta el lugar donde se requirieran sus servicios.

6.3.3 Prohibición de ingresar armas, explosivos, productos tóxicos o cualquier otro elemento actual o potencialmente riesgoso para personas o bienes. El ingreso de insecticidas y agroquímicos deberá ser autorizados por la Administración previa acreditación de tratarse de productos cuyo uso se halla permitido por autoridades sanitarias nacionales o provinciales.

6.3.4 Verificación del ingreso de equipos y herramientas y control de su retiro para evitar la remoción de elementos que no hubieran portado al ingresar. Contratistas y proveedores deberán poseer autorización escrita del propietario para retirar bienes que no les pertenecieran, cualquiera sea la causa por la que pretendieran hacerlo (reparación, donación, dación en pago, etc.). En ningún caso se presumirá esta autorización.

6.3.5 Cumplimiento de las disposiciones establecidas en los artículos segundo y tercero de este Reglamento respecto al ingreso, circulación y estacionamiento de vehículos. Se deberá exigir registro habilitante para conducir, y constancia de

vigencia y pago de la cobertura de responsabilidad civil.

6.3.6 Uso de vestimenta adecuada.

6.3.7 Comportamiento de acuerdo a las normas de urbanidad y buenas costumbres.

6.3.8 Prohibición del ingreso de materiales de construcción para aquellas unidades en las que la autoridad de aplicación no hubiera autorizado refacciones o construcciones, o su ejecución hubiera sido suspendida por El Consejo de Administración conforme a lo autorizado por el art. 9 inc. ñ) del Reglamento de Copropiedad.

6.3.9 Prohibición del ingreso acompañados por menores de 17 años si no hubieran sido autorizados por escrito por el comitente o prestatario del servicio. Esta autorización implica la aceptación de responsabilidad del propietario o locatario por los daños de cualquier naturaleza que los menores causaren o sufrieran.

6.4 Propietarios y locatarios deberán informar a la Administración cuando contrataren personal de servicio doméstico y/o jardineros. Dicha comunicación incluirá los datos de identidad del personal contratado y la acreditación del domicilio, preferentemente por medio de fotocopia de recibo de pago de tasa, impuesto o servicio público; o por certificado expedido por autoridad policial competente. La presentación presumirá la autorización para entregar las llaves de la propiedad al personal de servicio doméstico salvo prohibición expresa por escrito. El contratante deberá comunicar a la autoridad de aplicación cuando personal de servicio doméstico y/o jardineros dejara de prestar servicios, cualquiera haya sido la parte que hubiera decidido la rescisión.

6.5 Contratistas y proveedores deberán observar lo establecido en el art. 7.6 acerca de la disposición de residuos y desperdicios. No podrán depositar materiales, equipos, herramientas o escombros fuera de los límites de las propiedades donde se hallaren trabajando.

| |
|--|
| ARTICULO SEPTIMO DISPOSICIONES VARIAS |
|--|

Este artículo tiene por objeto establecer normas básicas que contribuyan al uso y goce de los lugares comunes y bienes propios en un marco de respeto mutuo entre los miembros de la comunidad y cuidado de la propiedad común y de terceros. Es principio de este artículo que los integrantes del "PLTCC" habrán de comportarse como buenos vecinos que conviven en una comunidad solidaria.

7.1 Principio de respeto mutuo:

Los miembros de la comunidad se dispensarán en todo momento un trato acorde con principios básicos de respeto y convivencia. Para ello cumplirán las disposiciones del "PLTCC"; harán que las cumplan los miembros de su grupo familiar, dependientes e invitados; actuarán con modales y lenguajes socialmente aceptados; y en caso de diferendos procurarán resolverlos de modo pacífico y prudente o recurrirán a las autoridades del "PLTCC" para que lo hagan.

7.2 Respeto debido al personal:

El respeto y consideración debidos entre miembros de la comunidad es extensivo al personal del "PLTCC", de la que forman parte, cualquiera sea la naturaleza de sus obligaciones y el vínculo jurídico que lo una al consorcio. Menores y adultos dispensarán al personal un trato cortés y digno, acorde con normas elementales de educación y buenos modales. Cuando un propietario o locatario considerara que el personal ha incurrido en falta o incumplimiento de sus obligaciones recurrirá ante el Administrador, quien en su carácter de representante legal del consorcio adoptará las medidas necesarias. La intervención directa del propietario o locatario en términos agraviantes o desmedidos lo será a título exclusivamente personal y dicha conducta podrá ser susceptible de sanción disciplinaria.

7.3 Cuidado de lugares y bienes comunes:

Cada propietario y locatario es responsable por sí, y por los miembros de su grupo familiar, dependientes, invitados y visitantes, del cuidado, aseo y mantenimiento de los lugares, instalaciones, edificios y bienes de carácter común.

7.4 Regla de vecindad:

a) Es principio fundamental de buena vecindad que los conflictos que los vecinos no puedan resolver entre sí deberán ser sometidos a la consideración de las autoridades de la comunidad, para que de modo pacífico pueda llegarse a una solución que, aunque no responda plenamente a las pretensiones iniciales, sea acorde a los principios de equidad, buena fe y solidaridad sobre los que se sustentan las relaciones de los miembros del "PLTCC". En estos casos la autoridad de aplicación podrá participar de oficio cuando la naturaleza de la controversia o la relación entre las partes pudiera dificultar o impedir el acuerdo entre los interesados, o afectar la normal convivencia de los miembros de la comunidad.

b) Se prohíbe iniciar obras nuevas o introducir modificaciones en los predios particulares sin autorización previa de la autoridad de aplicación cuando, de conformidad con el Reglamento de Construcciones, dicha intervención previa fuera requerida. Ello incluye lo atinente a iluminación, forestación, parrillas, tendedores, y demás asuntos que aquel Reglamento trata expresamente.

c) Las unidades deberán mantenerse parqueadas y limpias, fundamentalmente libres de malezas y escombros. Las unidades no ocupadas regularmente deberán conservarse en condiciones de mantenimiento e higiene tales que no amenacen ruina, constituyan un riesgo para la salubridad o parezcan abandonadas. En caso contrario la autoridad de aplicación podrá con cargo al titular de la unidad ordenar tareas de limpieza; reparación urgente; corte de césped y desmalezamiento; desinsectización y/o desratización o cualquier acción para evitar daños, inconvenientes o perjuicios estéticos. Estos costos tendrán el carácter de expensas y serán exigibles con los alcances y efectos regulados por el Reglamento de Copropiedad.

7.5 Ruidos y otras molestias:

Las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos y vibraciones, por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no pueden exceder de la tolerancia normal de

lugares destinados a estadias placenteras y tranquilas. En caso contrario la autoridad de aplicación podrá ordenar su cesación, aplicar las sanciones que correspondieren y al afectado a reclamar la indemnización de los daños causados.

Se prohíbe el uso de artefactos sonoros audibles fuera del ámbito de cada propiedad y sólo se admitirá en el caso de celebración de fiestas, dentro de horarios compatibles con el reposo y tranquilidad de los vecinos.

7.6 Desperdicios y Escombros:

Se prohíbe arrojar desperdicios de cualquier naturaleza y escombros fuera del ámbito de cada propiedad. Los residuos domiciliarios se depositarán en bolsas desechables de plástico dentro de los recipientes instalados por el "PLTCC" a tal efecto, salvo botellas, latas y aerosoles que deberán ubicarse por separado para que sean fácilmente distinguidos. Las bolsas con residuos no se deberán colgar de árboles y/o postes. La autoridad de aplicación podrá fijar los horarios en que los residuos domiciliarios deberán depositarse en los recipientes habilitados.

El pasto cortado y hojas deberá ser embolsado. Las ramas producto de poda de árboles y arbustos, que no excedan un metro de longitud, se podrán colocar de lunes a jueves hasta las 16:00 horas en el acceso a la propiedad para su oportuno retiro. Por ningún motivo podrá obstaculizar el libre tránsito vehicular. No es responsabilidad del "PLTCC" el retiro del producido de tala de árboles o podas mayores. Si un propietario o locatario solicitara a la Administración el retiro de elementos que por su volumen o cantidad requiriera movilizar personal y transporte en forma inusual, se podrá suministrar el servicio si dichos recursos estuvieran disponibles y su prestación no alterara o perjudicara el desarrollo de las tareas habituales. En este caso el traslado y manipuleo deberá ser pagado por el propietario o locatario, siendo el importe debitable por expensas.

Los escombros deberán ser retirados por propietarios, locatarios o sus contratistas de obras embolsados en bolsas especiales para este tipo de deshecho o mediante volquetes.

7.7 Desagote de piletas de natación:

El desagote deberá ser efectuado hacia la cuneta de la calle, en días hábiles, de lunes a jueves inclusive, contando con la previa autorización de la Administración, la que programará el mismo, a fin de impedir anegamientos. En ningún caso, el agua podrá invadir propiedades vecinas.

7.8 Tendido de ropa:

La ropa deberá colgarse en lugares del inmueble que no sean visibles desde la calle o propiedades vecinas.

7.9 Portación y Uso de Armas:

Queda expresamente prohibido dentro de los límites del "PLTCC" el uso y portación de armas de cualquier tipo, sean de fuego o de aire comprimido, armas blancas, arcos o ballestas. La transgresión de esta norma será penada con el retiro del arma por parte del servicio de vigilancia sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder. La inobservancia de esta disposición podrá, si la gravedad del caso lo

justificara, obligar a la autoridad de aplicación a poner en conocimiento del hecho a las autoridades competentes.

7.10 Juegos de azar:

Queda terminantemente prohibido en todos los lugares públicos, instalaciones y edificios de carácter común, los juegos de azar de cualquier clase, denominados bancados.

El Country podrá organizarlos, con fines de entretenimiento o beneficencia, sin premios en efectivo.

7.11 Guarda de efectos personales:

Los propietarios y locatarios no podrán utilizar los lugares públicos, instalaciones y edificios de carácter común, para guardar efectos personales.

7.12 Duplicado de llaves:

Los propietarios y locatarios podrán dejar en la Administración un duplicado de la llave de acceso a la propiedad para su utilización en casos de emergencias ocurridas en ausencia de sus ocupantes. Dichas llaves podrán entregarse, bajo exclusiva responsabilidad del autorizante, a prestadores de servicios si mediara autorización escrita del propietario o locatario. La autoridad de aplicación deberá impartir instrucciones escritas acerca de la custodia de las llaves, lugar de depósito, régimen de entrega y devolución, y registro y control de entregas y devoluciones. La autoridad de aplicación deberá mantener un registro actualizado de las llaves que les fueron confiadas y a fin de deslindar responsabilidades en caso de siniestro deberá dejar constancia mediante acta de los propietarios o locatarios que han optado por no dejar las llaves de sus propiedades en la Administración. El consorcio no será responsable de las consecuencias de la entrega de llaves autorizadas por propietarios o locatarios a prestadores de servicios.

7.13 Trabajos tarifados

El personal de mantenimiento del "PLTCC" podrá ser empleado para realizar reparaciones en las unidades de propietarios o locatarios sólo en caso de emergencia. Se tendrá por tal el que requiriera reparaciones menores y temporarias para restablecer servicios indispensables inherentes a la habitabilidad del inmueble o las necesarias en caso de peligro inminente que pudiera ocasionar daños a personas o bienes. Dicho servicio deberá ser solicitado al Administrador o a quien éste designe para centralizar y controlar su prestación. El Consejo de Administración regulará el sistema tarifario a fin de facturar en carácter de expensas la intervención del personal del "PLTCC". Los materiales que se requirieran serán provistos por el propietario o locatario. El personal de mantenimiento podrá realizar trabajos de su especialidad para propietarios o locatarios, por cuenta y responsabilidad de éstos, siempre que las tareas se desarrollaran fuera del horario

regular de trabajo y se hubiera informado al Administrador. El "PLTCC" no asume responsabilidad por las acciones u omisiones de

su personal en ocasión de la realización de trabajos en forma particular y con carácter oneroso. Propietarios y locatarios adoptarán las medidas de control necesarios para evitar que la contratación de personal del "PLTCC" comprometa recursos materiales y humanos del consorcio en provecho de particulares. No está permitido la utilización de herramientas y equipos de propiedad común para la realización de trabajos particulares.

7.14 Uso de bienes muebles de propiedad común:

No podrán destinarse a uso particular los bienes muebles de propiedad del consorcio, incluyendo mobiliario; equipos de mantenimiento; vehículos; instalaciones y equipamiento de la administración; suministros de cualquier naturaleza; etc. Podrán darse en préstamo para circunstancias determinadas elementos destinados a dicho fin, tales como mesas y sillas, sujeto al pago de un arancel que sera establecido por el Consejo de Administración.

7.15 El Consejo de Administración y la Administración del Country tienen vedada la contratación de servicios personales de cualquier clase, con personas y/o empresas integradas por personas que sean socios o locatarios del Country. Cualquier excepción a este artículo deberá ser aprobada por Asamblea Extraordinaria con el voto favorable del ochenta por ciento de los votos que representen al ochenta por ciento de la totalidad de socios habilitados para votar. Tampoco podrán efectuarse en forma directa, compras de bienes de cualquier tipo con empresas en las que socios o locatarios del Country revistan la condición de propietarios, socios o accionistas. Sólo podrá hacerlo mediante concurso privado de precios que contemple tres presupuestos sobre la base de un pliego que estipule objetivamente la definición de los bienes por adquirir, calidades, condiciones de pago, etc. En tales casos las contrataciones deberán ser aprobadas exclusivamente por el Consejo de Administración con constancia en Actas del llamado a concurso, apertura de sobres, resultado, etc.

**ARTICULO OCTAVO
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS:**

Es propósito de este artículo facilitar las transacciones inmobiliarias asegurando la plena vigencia de las normas del consorcio y los derechos y deberes de actuales titulares y futuros adquirentes. Es principio esencial que la incorporación de nuevos miembros a la comunidad sea con un total y claro conocimiento y comprensión de las normas legales y éticas que rigen su constitución y convivencia.

8.1 Es responsabilidad de los propietarios adoptar los recaudos necesarios para la promoción de sus propuestas inmobiliarias y la exhibición de las mismas. Todo propietario que ofrezca en venta o locación su inmueble deberá informarlo por escrito al Administrador indicando el nombre de la persona o empresa encargada de la venta o locación, y el período de vigencia de dicha autorización.

8.2 Las llaves de acceso a la vivienda deberá facilitarlas el propietario directamente al intermediario. La autoridad de aplicación o el personal del "PLTCC" en ningún caso podrán mostrar los inmuebles a eventuales interesados ni deberán facilitar las llaves salvo que en este último caso mediara autorización expresa del propietario.

8.3 El propietario es responsable de hacer conocer a los interesados en la compra o locación la existencia de este Reglamento, la situación jurídica del inmueble; el monto de las cuotas sociales, expensas, deudas y demás cargas.

ARTICULO NOVENO LOCACIONES

El bien principal tutelado en esta norma consiste en la asignación de valor prioritario al desarrollo de la comunidad de titulares de dominio y de sus grupos familiares ligados por vínculos asociativos perdurables. No se veda la disponibilidad del uso y goce de las propiedades de uso exclusivo de cada copropietario, pero se procura compatibilizarlas con aquel valor, tomando en cuenta las características que distinguen la utilización normal de los bienes y de las actividades comunes, sociales, recreativas, culturales y deportivas.

9.1. Cualquiera sea el título jurídico en virtud del cual los titulares de dominio cedan o transfieran a terceros los derechos al uso y goce de sus respectivas unidades, se entiende a los fines de este reglamento de convivencia que la figura es la del contrato de locación de inmuebles.

9.2 Solo se exceptúa de esta norma el caso del otorgamiento de la tenencia del inmueble al comprador por boleto de compraventa, bajo las siguientes condiciones:

9.2.1 Que un ejemplar del boleto, con firmas certificadas por Escribano Público, sea presentado por vendedor y adquirente y conservado en la Administración hasta la adquisición definitiva del dominio. En los casos en los que el otorgamiento de la tenencia provenga de un acuerdo posterior al boleto, regirá respecto del respectivo instrumento la misma exigencia.

9.2.2 Que el vendedor y el adquirente suscriban un convenio con la Administración del "PLTCC" en el que se deje establecido que hasta tanto se presente la escritura traslativa de dominio y se definitivamente de baja en el padrón social al vendedor y a su grupo familiar, ambos (vendedor y comprador) serán solidariamente responsables por la totalidad de las obligaciones de contenido patrimonial que le correspondieran a la unidad comprometida en venta o a sus ocupantes o visitantes. Dado que la facturación de las expensas comunes y otras obligaciones exigibles de contenido patrimonial corresponden legalmente al titular de dominio, sin perjuicio de esa solidaridad obligacional las facturaciones respectivas se efectuarán a nombre del titular de dominio nominal, hasta tanto se presenten los comprobantes del otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio, y, en su caso, de su inscripción en el Registro.

9.2.3 Que en el boleto de compraventa o en el documento que instrumente el otorgamiento de la tenencia conste expresamente el compromiso entre las partes a que alude el punto '9.2.2.', el pleno conocimiento por el comprador del contenido del Reglamento de Copropiedad y del presente Reglamento de convivencia y su aceptación de los mismos.

9.2.4 Que el lapso que medie entre la toma de posesión por el adquirente o la adquisición de la tenencia por el mismo y la presentación de la escritura traslativa de dominio o de su copia auténtica certificada no exceda de los sesenta días corridos. Vencido ese plazo se considerarán inoponibles al Country los derechos que se le hubieren otorgado o de los que goce el adquirente, salvo que por acuerdo expreso de las partes debidamente notificado al "PLTCC" se estipule registrarse a partir de entonces y hasta la regularización por las reglas fijadas en este artículo para la locación.

9.3 No se permiten contratos de locación parcial, ni transferencias o subarriendos, ni cesiones a cualquier otro título que no provenga de la voluntad del titular de dominio.

9.4 La cesión del uso y goce a locatarios determina la exclusión automática de los derechos que posea el titular de dominio y su grupo familiar para la utilización de los bienes, servicios y actividades comunes del Country, hasta tanto se produzca la extinción de la locación y recupere la plena disponibilidad de su unidad.

9.5 En ningún caso los contratos de locación podrán regir por períodos inferiores a un mes.

9.6 Sin perjuicio de lo que establezcan las partes en el respectivo contrato, el responsable ante el "PLTCC" del pago de la totalidad de las obligaciones de contenido patrimonial inherentes al dominio y a la utilización de las cosas y servicios comunes, incluidas las expensas, ordinarias, extraordinarias, fondos de obra o de reserva, recreación, transporte, actividades deportivas, espectáculos, cuotas sociales, multas, etc., será el propietario, a quien se le deberá enviar mensualmente una copia de la liquidación de expensas correspondiente a su unidad.

9.7 Las expensas y cuotas sociales que se devenguen con la incorporación del locatario y su grupo familiar en reemplazo del locador, llevarán un recargo de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Locaciones anuales: Se aplicará un recargo mensual sobre las expensas del 15 % (quince por ciento)

- b) Locaciones baja temporada: comprende los meses de marzo a noviembre ambos inclusive, recargo mensual 15% (quince por ciento)
- c) Locaciones alta temporada: comprende los meses de diciembre, enero y febrero, recargo mensual 25% (veinticinco por ciento). Si solamente la locación de la alta temporada fuese por un solo mes cualesquiera de ellos, el recargo será del 40% (cuarenta por ciento)
- d) Clausula contractual: los contratos anuales deberán contener obligatoriamente una clausula que especifique que en caso de recisión, antes de su vencimiento, dará lugar al pago de la diferencia de aranceles que corresponda entre los aranceles percibidos y los que hubieran correspondido a los meses de diciembre, enero y febrero, por la aplicación de los recargos de alta temporada. La administración del Country no aceptará contratos de locación que no contengan esta cláusula.
- e) Locaciones que superen los tres años consecutivos: los locatarios que superen tres años consecutivos de locación, serán exceptuados de abonar el recargo dispuesto en el punto a).

9.8 La Administración llevará un registro de los contratos de locación, siendo obligatorio para cada titular de dominio el informar a dicho registro sobre cualquier anomalía en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por parte del locatario, información que deberá quedar disponible para los restantes copropietarios.

9.9 Es prohibida la locación de lotes sin unidades de vivienda.

| |
|---|
| ARTICULO DECIMO DERECHO DE INCORPORACION AL PADRON |
|---|

10.1 El ingreso de nuevos socios al "PLTCC", como consecuencia de transferencia de dominio, estará sujeto al pago de los siguientes derechos:

Parque Los Troncos Country Club
Reglamento de Convivencia

14

- a) Por compra de vivienda: el importe equivalente a 60 cuotas de socio mayor, vigente al momento de la incorporación.
- b) Por compra de lotes baldíos: el importe equivalente a 20 cuotas de socio mayor, vigente al momento de la incorporación.

En el caso de adquisición de lotes y/o viviendas por parte de inquilinos que a la fecha de compra estén ocupando unidades funcionales, y consecuentemente abonando el recargo establecido en el Artículo

10.2 Se bonificará el derecho de incorporación con un 10% de descuento por cada año completo y consecutivo en que hayan abonado dicho recargo.

10.3 No se cobrará derecho de incorporación en los casos de cambios de titularidad en forma descendente, a socios que hayan pagado sus expensas durante los últimos cinco años.

10.4 La incorporación de locatarios queda sujeta a lo expresado en el artículo 1.3

ARTICULO ONCEAVO
REGIMEN DISCIPLINARIO

El objeto de este artículo es establecer un régimen de sanciones y reglar un procedimiento que proteja a la comunidad frente a la violación de cualquiera de las normas del consorcio, con la debida oportunidad para que los presuntos infractores ejerzan su legítima defensa. Es

principio esencial que el respeto debido a personas y bienes, en cuya protección se dicta este Reglamento, no debiera ser consecuencia de la amenaza de una sanción sino el resultado de

un leal espíritu de convivencia. Pero es también principio esencial que ninguna comunidad puede mantener su identidad y cohesión si no defiende a quienes observan sus normas frente a quienes la transgreden, cualquiera sea el interés o propósito perseguido.

11.1 El Consejo de Administración podrá aplicar cualquiera de las siguientes sanciones, dependiendo de la naturaleza de la falta, las

circunstancias del caso y antecedentes disciplinarios del infractor:

Apercibimiento por escrito

Multa

Suspensión

Podrá asimismo proponer a la Asamblea de Propietarios la aplicación de las siguientes sanciones:

Exclusión por tiempo determinado

Exclusión demandada judicialmente y remate de la unidad en subasta (art. 9, inc. n del Reglamento de Copropiedad).

El Consejo de Administración deberá dar a publicidad las sanciones sea a través de circulares o mediante su exhibición en lugares públicos del "PLTCC".

11.2 El Consejo de Administración podrá suspender a propietarios y locatarios en el uso de instalaciones y edificios comunes destinados a actividades sociales, deportivas y recreativas cuando estando en ellos o practicando dichas actividades se hubieran transgredido cualquiera de las disposiciones de este Reglamento. Dicha suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses, salvo que por las circunstancias del caso el Consejo lo sometiera a consideración de la Asamblea de Propietarios para proponer una sanción mayor.

11.2 Las sanciones pecuniarias tienen el carácter de gastos o expensas comunes a cargo del titular del dominio y su respectiva unidad.

11.3 Los daños causados a bienes comunes o los gastos que ocasione su reparación serán resarcidos por el autor responsable de los mismos, por el representante necesario en caso de menores e incapaces y por el principal en caso de dependientes. La indemnización deberá cubrir el valor actual de reparación o reposición del bien afectado. Este resarcimiento no impide la aplicación de las sanciones de naturaleza administrativa que correspondieran.

11.4 Las actuaciones podrán ser iniciadas (a) de oficio por el Consejo de Administración; (b) a solicitud del Administrador; (c) por denuncia del servicio de vigilancia presentada a través del Administrador; (d) o denuncia de particular, sea o no directamente afectado.

El Consejo de Administración deberá informar por escrito al presunto infractor acerca de la transgresión de la norma del consorcio, las circunstancias de hecho conocidas, y la disposición específica que la conducta hubiera comprometido. El notificado tendrá un plazo

máximo de setenta y dos horas hábiles para efectuar su descargo por escrito. Recibido el descargo o vencido el plazo para hacerlo el Consejo de Administración deberá por mayoría simple de sus miembros desestimar el caso o aplicar las sanciones que la conducta meritara. La decisión será notificada al interesado, siendo las sanciones efectivas a partir de su notificación fehaciente. El Administrador deberá llevar un registro de las actuaciones del Consejo en materia disciplinaria, hayan o no concluido con la aplicación de sanciones.

11.5 Se considerará agravante la conducta del propietario o locatario que, intimado por el Administrador (art. 11 del Reglamento de Copropiedad) a cesar en la comisión de una falta, desoyera la advertencia y persistiera en su actitud. El Consejo de Administración podrá delegar en el servicio de vigilancia la constatación del cumplimiento de las disposiciones relativas a circulación de vehículos, estacionamiento y animales domésticos.

11.6 El propietario es solidariamente responsable por los daños ocasionados al consorcio y a sus integrantes por la acción o negligencia propia o de su grupo familiar, invitados, visitas, dependientes, y usuarios u ocupantes a cualquier título de su unidad. Los propietarios son solidariamente responsables del cumplimiento de las sanciones impuestas a sus locatarios. Son inoponibles al consorcio las cláusulas mediante las cuales los propietarios se eximieran de responsabilidad por la acción u omisión de sus adquirentes o locatarios.

11.7 En concepto de multa se establece como unidad el equivalente a la cuota de socio mayor, o fracción, vigente al momento de la sanción, dependiendo la cantidad de unidades de los atenuantes o agravantes del caso, y los antecedentes disciplinarios del infractor.

Corresponderá al Consejo de Administración la fijación de la sanción pecuniaria a aplicar a los socios infractores de cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento.

La sanción mínima se establece en una unidad para cualquier infracción.

ARTICULO DOCEAVO TRIBUNAL DE ETICA

12. Tribunal de Etica.

Estará integrado por los ex presidentes de Consejo de Administración y será convocado por este ultimo, o, en su caso por el Administrador, cuando ocurrieren hechos violatorios al Reglamento de convivencia cuya consideración requiera un tratamiento específico.

El Administrador podrá convocar a este Tribunal a solicitud de uno o varios Copropietario/s, en caso que el Consejo de Administración no haga lugar a una petición en tal sentido, o, en caso de acefalia.

Este Tribunal podrá establecer su propio reglamento y elaborar un proyecto de tipificación de los motivos de orden ético o de antecedentes de inconductas a los que se refiere el art. 1.3, los que deberán ser puestos en conocimiento del Consejo Directivo a fin de que los eleve a consideración de una Asamblea. Aprobados que sean por la Asamblea por el mismo régimen de

mayoría que el necesario para la aprobación de este Reglamento de Convivencia, pasarán a formar parte integrante de este Reglamento a todos sus efectos. Hasta tanto se dicten ambas normas complementarias, el Tribunal de Etica dictaminará con ajuste a los siguientes principios generales: buena fe, lealtad, probidad y no discriminación y en el estricto cumplimiento del espíritu de este Reglamento de Convivencia.

