MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
Dirección de Asuntos Jurídicos
DIRECCION

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO

ART. 1°: Conforme a las disposiciones del Código Civil y leyes complementarias se establece el presente reglamento de copropiedad y Administración que regirán las relaciones de los copropietarios del Edificio ubicada sobre la calle Manuel Peña c/ Sgto. Feliciano Marecos, asentadas sobre el inmueble del distrito de Stma. Trinidad con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0671-12, con sus áreas propias y la correspondiente proporción sobre las comunes: quienes deberán acreditar su condición de tales por medio de las respectivas escrituras públicas de transferencia de dominio.

ART. 2°: El hecho de ser titular de dominio sobre una o más unidades de las designadas en el art. 8° de este Reglamento, significa que se tiene conocimiento y que se acepta este reglamento, así como queda sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Capital de la República toda cuestión judicial derivada del Código Civil, disposiciones legales de este Reglamento, y de las normas legales sobre la materia.

ART. 3°: Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Reglamento de Copropiedad y Administración. Los propietarios se obligan personal y subsidiariamente, en relación con sus respectivos porcentuales por las deudas que la administración del Edificio contraiga.

ART. 4°: Cada propietario deberá fijar domicilio especial en la ciudad de Asunción que comunicará al Administrador y en el que se practicaran todas las comunicaciones y notificaciones, judiciales y extrajudiciales referentes a sus relaciones con la Administración.

De no fijarse domicilio especial serán validas las notificaciones y comunicaciones que se hagan en la unidad del propietario que omitiere dicha comunicación, aunque no la ocupe personalmente.

Es también obligación de cada propietario presentar su titulo de propiedad al Administrador para su anotación en un Registro que se llevará para el efecto.

ART. 5°: 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 del escribano designado para autorizar la respectiva escritura publica, debiendo así mismo exigir del adquiriente que en la respectiva escritura publica exprese su conformidad con el presente reglamento y cediendo a aquel su cuota – parte en los fondos comunes.

ART. 6°: Para la transferencia es condición indispensable a que la respectiva escritura pública se agregue al certificado del Administrador sobre la inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes. La formulación de la escritura se hará previa cancelación de tales deudas.

ART. 7°: El Edificio construida en el predio individualizado más arriba se componen conforme a planos aprobados por Resolución N° 190 D.O.P. de fecha 26 de junio de 2012, de la Municipalidad de la Capital, que se anexan y que forman parte de este reglamento.

ART. 8°: Se compone actualmente de 16 unidades, conforme a la planilla de Copropiedad que se adjunta y forma parte de este reglamento. El Edificio se compone en sectores de propiedad exclusiva y sectores y/o cosas de propiedad común.

Sectores de propiedad exclusiva de cada una de las unidades: se encuentran detallados en los planos aprobados que se adjuntan y es como sigue:

Planta Baja: Diez estacionamientos, de los cuales cinco estacionamientos se encuentran cubiertos y los cinco restantes descubiertos.

Primer Nivel: Dos departamentos.

Segundo Nivel: Dos Departamentos.

Tercer Nivel: Dos Departamentos.

Sectores y/o cosas de propiedad común:

Se considera de propiedad común de los integrantes del consorcio los siguientes sectores y/o cosas: Los cimientos, pilares y vigas localizadas en la dirección de los muros o paredes que separan El Edificio entre sí.

Las paredes que separan El Edificio entre sí en toda su superficie ocupando toda la profundidad del terreno por las alturas correspondientes.

El terreno sobre el cual se asienta El Edificio, fundaciones, muros maestros, estructuras, Escaleras, Palier de distribución; en Planta Baja: Lobby, Dpto. del cuidador, Sanitarios, Acceso peatonal y vehicular al edificio y el área de circulación de los estacionamientos y la planta terraza.

Todas aquellas cosas, parte y/o sectores del Edificio sobre las cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en el titulo de propiedad.

Las superficies en metros cuadrados de las unidades constan en la Planilla de Copropiedad que forman parte de este reglamento.

ART. 9°: El uso de los sectores y/o servicios comunes será de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y en concordancia con lo dispuesto en su art. 2132 éstas estarán sujetas a indivisión forzosa, a menos que la división pueda hacerse por acuerdo unánime de los condóminos.

ART. 10°: Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados solo para los usos indicados en cada unidad, ejerciendo en cuanto a ello los derechos que emergen del dominio, sin mas limitaciones que las establecidas en el Código Civil y lo dispuesto en este reglamento.
ART. 11°: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2139 del Código Civil queda prohibido hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad de El Edificio, de los servicios comunes: Cambiar o modificar la estructura arquitectónica externa, destinarlos a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres y destinar El Edificio a pensión y/o alojamiento de pasajeros con el arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que la compongan.
Se requerirá la autorización de los copropietarios que representen el voto de los dos tercios de los propietarios que representen por lo menos los dos tercios de los votos del Edificio para realizar modificaciones en los sectores de propiedad exclusiva para dividir y vender las unidades resultantes, siempre que no afecten los sectores y cosas comunes.
Sectores de propiedad común:
ART. 12°: Los sectores de propiedad común son los especificados en el art. 8°, segunda parte del presente reglamento. El uso de los sectores y/o servicios comunes será de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y con sujeción a los detalles que se establezcan en el régimen interno del Edificio.
PORCENTAJES
ART. 13°: Los gastos comunes serán costeados por cada propietario en la proporción que represente la superficie que corresponde exclusivamente a la unidad de su propiedad con relación a la totalidad de la superficie del Edificio (Ver planilla de Copropiedad).
Los gastos generales serán prorrateados entre todos los propietarios en la misma proporción.
ART. 14°: Los porcentajes establecidos en el ART. anterior determinarán: a) El valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del Edificio; b) El valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto.
CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCION DE LAS MISMAS
ART. 15°: Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes que devengan el uso, mantenimiento y administración del Edificio en la proporción que resulta de aplicar la norma establecida en el art. 13°.
ART. 16°: Los gastos que originen por las causas que a continuación se señalan, serán soportados por los copropietarios en la proporción establecida en el art. 13°.
Gastos de Administración: entiéndase por tales los que se originan a raíz del uso que se haga del Edificio considerado en si como conjunto por los integrantes del consorcio o los que ocupan su lugar a cualquier titulo, con excepción de aquellos que se encuentran enumerados en el art. 17°.
Impuestos, tasas y contribuciones, siempre y cuando pesen sobre el inmueble en su calidad de cosa común.
Reparación y conservaciones: Las reparaciones a los sectores y/o cosas de propiedad común afectados por la Administración o Copropietario en su caso, para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidades y decoro, así como las que hubiera que efectuar por intimaciones de poderes públicos.
Innovaciones y mejoras: siempre y cuando fueren autorizadas en condiciones reglamentadas.
Gastos de seguro u otros gastos que se originan como consecuencia del interés común no comprendidos dentro de las atribuciones del administrador, y los demás gastos establecidos por las disposiciones del Código Civil.
ART. 17°: Los gastos de conservación y reparación de las partes de propiedad exclusiva del Edificio que se relacionan, así como los impuestos y tasas que gravan a la propiedad estarán a cargo del respectivo propietario, salvo del supuesto contemplado en el art. siguiente.
Responsabilidad por los daños producidos.
ART. 18°: Los daños que se ocasionan en los sectores y/o cosas de propiedad común, así como las que se ocasionan en las partes de propiedad exclusiva deberán ser resarcidas por el causante del daño, ya sean que este provenga de los hechos y/o propia negligencia de los huéspedes, personal del servicio, inquilinos o visitantes particulares. En el supuesto de no individualizarse al causante del daño, los gastos originados por los motivos expresados serán soportados por partes proporcionales por todos los copropietarios, aplicándose al efecto al efecto los porcentajes establecidos en el Art. 13°
Seguros contra incendio u otras cosas.
ART. 19°: El Edificio deberá estar permanentemente asegurado contra incendio y otras causas fortuitas por la suma que resuelva la Asamblea, la que no podrá ser inferior a la avaluación fiscal del inmueble, correspondiendo a la asamblea contratar el seguro.
El pago de las primas correspondientes será soportado en las proporciones establecidas en el presente reglamento (Art. 16°).
Si la prima fuese aumentada en razón del destino dado a la unidad, dicho aumento estará a cargo exclusivo del propietario del causante del aumento.
Administración y representación.
ART. 20°: Son órganos de la administración y representación del consorcio: a) El Administrador y: b) La Asamblea de propietarios.
ART. 21°: El Administrador es designado y removido por la asamblea mediante el voto mayoritario de los propietarios que representen los dos tercios del valor del Edificio pudiendo ser uno de los propietarios o personas extrañas al consorcio.

El Administrador durara en sus funciones un año a partir de su nombramiento.
Tanto para el supuesto de renuncia como el de remoción del administrador, se formalizará la entrega de la Administración con rendición de cuentas y entrega de las documentaciones.
ART. 22°: El administrador procederá como mandatario de los copropietarios a los efectos de las prescripciones del Código Civil.
Son obligaciones del Administrador, además de las consignadas en el Código mencionado las siguientes:
Ejecutar las resoluciones del consorcio, interpretar y hacer cumplir el presente reglamento del copropietario y el interno del Edificio.
Pagar aun de los fondos del consorcio cuentas y/o facturas de gastos comunes que se originan a raíz del uso de los ocupantes 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.
Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea, como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes.
Ordenar y pagar reparación o arreglo de las partes comunes y de servicio del Edificio, hasta un limite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva de que habla el presente reglamento.
Llevar un libro de "registro de propiedad" también rubricado por la autoridad competente, en el que se consignarán el nombre, apellido y domicilio de los propietarios, debiendo constar en el todo cambio que al respecto se produjera.
Remitir a los integrantes del consorcio con diez días de anticipación por lo menos de señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, el balance e inventario y rendición de cuentas del ejercicio vencido, también se remitirán a los integrantes del consorcio el presupuesto de gastos y cálculos de recursos para el ejercicio venidero.
Certificar las deudas por expensas comunes y en su caso las copias de las actas correspondientes.
Custodiar los titulos de propiedad del inmueble y demás documentos relacionados con el bien conjunto.
Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio de los titulares del dominio de cada unidad.
Representar directamente o por apoderado al Consorcio ante las Autoridades Públicas sean ellas Administrativas, Fiscales, Judiciales, Policiales y Municipales para cualquier cuestión que haga a los intereses del Consorcio.
Verificar las infracciones al reglamento de Copropiedad e interno del Edificio, procediendo conforme a sus atribuciones.
Designar y despedir al encargado y demás personal del consorcio.
Vigilar el cumplimiento estricto por parte de dicho personal de las ordenes que se les imparten las que se consignarán en un libro especial destinado a ese efecto y que se conservará en portería.
Atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que se hará constar en el libro que se ha hecho mención precedentemente.
Efectuar las citaciones para la Asamblea, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose para el efecto del medio que considere idóneo.
Resolver de ser posible toda divergencia entre los propietarios ocupantes del Edificio.
Inspeccionar la propiedad e inclusive El Edificio, toda vez que ellos sean para ejecución de trabajos que beneficie a la comunidad (consorcio)
Fijar el sueldo del personal de servicio del inmueble.
Asamblea de Copropietarios
ART. 23°: La Asamblea es la máxima autoridad del consorcio, constituida validamente sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio aún para las minorías, ausentes o disidentes, siempre que hubiere sido aceptado por la mayoría, por la ley y el presente reglamento.
ART. 24°: Los propietarios para sus obligaciones y decisiones celebraran Asamblea Ordinaria y Extraordinarias las que tendrán lugar bajo las mismas normas de orden de convocatoria y constitución. En la primera asamblea que celebre el Consorcio fijará el mes de cada año en que se celebrarán las Asambleas en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos dos meses.
ART. 25°: Corresponde resolver a la Asamblea sobre todo asunto de interés del consorcio, sea en actos de disposición o Administración del inmueble y muy especialmente:
Sobre eventuales modificaciones en el presente Reglamento.
Sobre la designación del Administrador y de su sustituto, retribución y cesantía de los mismos.
Sobre rendición de cuentas del ejercicio vencido y sobre el presupuesto y adjudicación de gastos del ejercicio siguiente.
Sobre la constitución y administración del fondo de reserva.
Sobre las obras de conservación ordinarias y extraordinarias y la imputación de los grados que ellas ocasionen.
ART. 26°: La citación para la Asamblea se hará por escrito con indicación de su carácter y de los puntos a tratarse.

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
Dirección de Asuntos Jurídicos
DIRECCION

Será remitido por el Administrador a cada uno de los copropietarios o a su representante debidamente designado, en el domicilio especial constituido por ellos, pero si no lo tuviera constituido, en la unidad de su propiedad, con anticipación no menos de diez días a la Asamblea General Ordinaria y de cinco dias para la extraordinaria. En la citación se indicara el dia, hora y lugar en que se realizara la Asamblea y se acompañara en su caso, los documentos que correspondan. Se expresará además la fecha, hora y lugar, para la 2ª convocatoria, para el caso de no constituirse la Asamblea en la 1ª Citación.

ART. 27°: Las Asambleas serán presididas por un presidente elegido entre los Copropietarios asistentes en dicha asamblea por simple mayoría de votos y además se designara un secretario de asamblea, quien no podrá ser el Administrador.

El secretario labrara el Acta pertinente, refrendará con su firma a la del presidente. El Administrador, que no sea copropietario tendrá voz pero no voto. Si fuese copropietario podrá votar, salvo que no se trate de cuestiones relacionadas a su gestión.

ART. 28°: Los copropietarios podrán hacerse representar por mandatarios para lo cual será suficientemente la presentación y entrega de una carta poder con la firma autenticada de un escribano público, el administrador no podrá actuar como representante de ningún copropietario.

ART. 29°: El quórum y las mayorías necesarias en las Asambleas serán de conformidad a lo que se disponen en el Código Civil.

La Asamblea queda regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen los dos tercios del valor del Edificio entero y esta misma proporción de los partícipes en el condominio.

Son válidas las resoluciones aprobadas por el número de votos que representen la mayoría de los asambleístas y al menos la mitad del valor del Edificio.

Si la asamblea no puede deliberar por falta de número, se reunirá, en segunda convocatoria, dentro de los diez días contados desde la primera.

La resolución será valida si es aprobada por un número de votos que represente el tercio de los propietarios y al menos un tercio del valor del Edificio.

ART. 30°: MAYORIAS NECESARIAS: Serán requeridas las siguientes mayorías:

El voto de dos tercios de los propietarios que representen los dos tercios del valor del Edificio para modificar el presente ART. y para modificar y/o resolver sobre porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en el art. 13°.

El voto unánime de todos los copropietarios, para hipotecar el terreno sobre el cual asienta El Edificio, entendiéndose incluido en la hipoteca éste último. El consentimiento de la mayoría de propietarios que representen los dos tercios del valor del Edificio, para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, el voto unánime de los demás condóminos para el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el ultimo construido o excavaciones o sótanos, etc. y para la modificación de las áreas propias que únicamente podrán realizarse íntegramente, abarcando a todas las viviendas.

Para todos los demás casos las mayorías que establece el Código Civil.

Reglamento interno

ART. 31°: Los aspectos no previstos en el presente Reglamento, que tengan relación con el buen funcionamiento del Edificio, sus servicios generales y del uso de los bienes comunes como ser: control de entrada y salida de personas y mercaderías, vigilancia, uso y mantenimiento de los sectores comunes, etc. Serán motivos de un reglamento interno, supeditado al presente reglamento que será aprobado por la Asamblea General a propuesta del Administrador, y de cuyas estipulaciones serán obligatorias para todos los copropietarios.

De las disposiciones transitorias

ART. 32°: Por este acto se designa administrador al Sr..... quien procederá como mandatario para todos los efectos previstos por el presente reglamento y/o en el Código Civil y leyes reglamentarias.

El Administrador designado en el presente Reglamento durará en el primer ejercicio de sus funciones un año a partir de la fecha de su inscripción en la sección respectiva de la Dirección general de Registros Públicos y percibirá como retribución de sus servicios la suma de guaraníes .....

ART. 33°: El presente reglamento entrará en vigencia en la fecha de habilitación del Edificio.