

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. Por “XXX SRL”.- En la ciudad de

Tacuarembó el día xxxx de xxxx dos mil diez, ante mi, Ana Gabriela González Romeo, Escribana Pública, comparece: “ XXX SRL” persona jurídica inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número xxxxxxxx, con sede y domicilio en calle xxxxx de esta ciudad, representada en este acto por xxxxxx, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número xxxxx , en su calidad de socio administrador. **Y**

PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO DICE QUE: Viene a otorgar Reglamento de Copropiedad del inmueble que se describirá, el que ha ingresado al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la ley diez mil setecientos cincuenta y uno, ley diecisiete mil doscientos noventa y dos y demás normas y decretos reglamentarios, modificativas y complementarias.

CAPITULO PRIMERO. Régimen, Descripción y División. Artículo Uno:

En todo cuanto no se halle previsto en este Reglamento regirán las disposiciones de la Ley 10.751, sus modificativas, concordantes y su decreto reglamentario. Artículo Dos: El inmueble objeto de este reglamento se describe así:

A) TERRENO: Ubicado en la sección judicial de Tacuarembó, localidad catastral Tacuarembó, empadronado con el número, el que según plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor de fecha cotejado el (fecha)... por la Intendencia Municipal de Tacuarembó de (aprobado) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro con el número ... el ... tiene una superficie de ... con, metros de frente a

B) BIENES INDIVIDUALES. Unidad UNO (1), padrón individual xxxxx barra uno. Se desarrolla a cota vertical mas metros ... centímetros... Superficie:metros.- Le corresponde el uso exclusivo de (bien común).- Unidad

DOS (2), padrón individual xxxxx barra uno. Se desarrolla a cota vertical mas metros ... centímetros... Superficie:metros.- Le corresponde el uso exclusivo de (bien común). UNIDAD TRES (3)..... UNIDAD CUATRO (4)UNIDAD CINCO (5)..... etc..... Todas a nivel Planta Baja.- **CAPITULO SEGUNDO: Del Uso y Goce. Artículo Tres.** Las unidades o lotes serán destinados a la honesta, decorosa y civil habitación, que no perjudiquen la tranquilidad de los demás propietarios ni la seguridad de la urbanización, no pudiendo ningún propietario por ejemplo: **a) hacerlos servir a otros objetos que los establecidos en este Reglamento;** b) ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás, o que comprometa la seguridad, solidez salubridad de la urbanización o afecte el buen aspecto de esta; c) emplear maquinas, motores, o instrumentos de cualquier naturaleza que afecten la tranquilidad y reposo de los demás ocupantes, d) utilizar altoparlantes, radios y otros instrumentos sonoros durante las horas destinadas al descanso, en forma que suponga la perturbación del mismo, entendiéndose que habrá perturbación cuando los sonidos o ruidos sean oídos desde el interior de las restantes unidades por lo menos; e) introducir o almacenar en cualquier parte, aunque sea transitoriamente, materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos o que produzcan olores desagradables, humo o cualquier otra clase de molestias; f) emplear las unidades o lotes para objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres; g) tener de cualquier forma animales feroces, de los definidos por el articulo 1329-1 del Código Civil, ni aquellos normalmente llamados domesticas, en caso en que los mismos, por sus características, temperamento y en definitiva peligrosidad, impliquen un riesgo a las personas, de acuerdo a lo que se dispone en el articulo siguiente del

presente; h) arrendarlo, cederlo o permitir su uso a personas de notoria mala conducta. En los contratos respectivos deberá hacerse constar estas condiciones, siendo el propietario responsable de su cumplimiento.- Artículo Cuarto. Los copropietarios podrán tener en sus unidades o lotes privados animales domésticos, siendo de su exclusiva responsabilidad que la existencia de estos no perturbe la tranquilidad y salubridad de la urbanización, así como la seguridad e integridad física de todos quienes habitan la misma, o se encuentren en esta. Serán de aplicación, al efecto los artículos 10 y 11 de la ley 10.751.-

CAPITULO TERCERO. De las Expensas. Artículo Cinco. Los derechos y obligaciones de cada propietario con respecto a los bienes comunes son proporcionales al valor de su unidad, proporción que referidas a las unidades integran la urbanización queda fijada por los primeros valores reales establecidos por la Dirección Nacional de Catastro, de los que resultan los siguientes valores determinantes de la participación en la copropiedad, y que expresados en milésimas son : Unidad Uno Unidad Dos.... Unidad Tres....

Artículo Seis. Cada copropietario deberá contribuir en la misma proporción a su coparticipación en la copropiedad al pago de las expensas necesarias a la administración, conservación, limpieza y reparación de los bienes comunes, prima del seguro de incendio, y demás expensas necesarias a que se refieren los artículos cinco y veinticinco de la Ley 10.751.- Artículo Siete. La mora en el pago de las expensas se producirá de pleno derecho. Artículo Ocho: De no pagarse las expensas en el día fijado por resolución de asamblea, dará lugar a que se genere un interés moratorio a favor de la copropiedad y en contra del omiso, que se abonará conjuntamente con la cuota respectiva. dicho interés que se calculara desde la fecha de la exigibilidad hasta la fecha de su efectivo pago,

será del porcentaje que establezca la asamblea de copropietarios, por mayoría absoluta y hasta tanto se resuelva por esta será del por ciento mensual. En caso de modificarse el porcentaje de interés moratorio, implicando dicha modificación aumento del mismo, el nuevo porcentaje será aplicable a aquellas sumas que se hagan exigibles con posterioridad a la resolución. Artículo Nueve. Serán de cargo del respectivo propietario el importe de los arbitrios, tasas, contribuciones, impuestos e indemnizaciones, presentes o futuras que afecten independientemente a cada unidad o lote o sus respectivos propietarios, así como los gastos de limpieza, conservación y reparación de los bienes comunes de uso exclusivo.- Artículo Diez. Cada unidad queda gravada hasta el veinte por ciento (20 %) de su valor fiscal con primera hipoteca a favor de los propietarios de las demás unidades, para garantizar el pago de las contribuciones referidas en los artículos seis y nueve, que corresponden al propietario. Los deudores recíprocos renuncian para el caso de caso de ejecución a todos los tramites, términos y beneficios del juicio ejecutivo, considerando en que la venta se efectuó al mejor postor, sin tasaciones, en remate, y por el martillero que designe el ejecutante. Los propietarios renuncian a la propiedad que les confiere la inscripción de esta hipoteca en la siguiente forma: si los siguientes acreedores son instituciones del estado nacionales o municipales, o bancarias, o caja de jubilaciones y pensiones, en caso de operarse con ellas lo será por todo el crédito, intereses, tributos, costos, y demás gastos que el cobro origine; y si fueren particulares, lo será hasta el setenta por ciento (70%) del precio que se obtenga en la ejecución. **CAPITULO CUARTO. De la Administración.** Artículo Once. La administración se regulara en su totalidad y se ajustara, salvo los casos especiales contemplados

en este reglamento, a lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la ley 10.751.-

Artículo Doce. La administración del inmueble será ejercida por la asamblea de propietarios, la que se integra con todos los propietarios del mismo y deberá reunirse por lo menos una vez al año, y por delegación de esta por el Administrador, que será designado por mayoría absoluta de votos, durará un año en sus funciones, y podrá ser reelecto indefinidamente. Hasta tanto se reúna y constituya la primera asamblea de propietarios, desempeñara el cargo el señor

- Artículo Trece. Las decisiones de la asamblea de copropietario que lesiones derechos adquiridos por algún o alguno de los propietarios, deberá constar necesariamente para su aprobación con el voto conforme de este o estos. **CAPITULO QUINTO. Disposiciones Generales y Especiales.**

Artículo Catorce. Los propietarios y sus sucesores se someten a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados de lugar de ubicación del inmueble. A todos los efectos legales y judiciales a que se diera lugar el cumplimiento de este reglamento, para cada propietario se fija domicilios especiales en la unidad que le corresponda en la urbanización referida. Artículo Quince. Como disposiciones de excepción que regirán durante la vigencia de hipoteca de alguna unidad en garantía de préstamo de Banco Hipotecario del Uruguay, a exigencia de este se establece las siguientes disposiciones . A) la fijación del capital mínimo a asegurar contra incendio se realizara mientras exista unidad, lote o fracción del inmueble gravado en el BHU, con el acuerdo del mismo, rigiendo la disposición de la carta orgánica del Banco y especialmente lo dispuesto en los artículos 69 y 70. La cantidad que el banco adelante por concepto de premio de seguro contra incendio podrá ser cargada en la cuenta del o de los deudores hipotecarios correspondientes a las fracciones que estén

gravadas, en proporción a los capitales asegurados de las mismas fracciones. Es obligación del Administrador contratar y disponer la renovación en tiempo de las pólizas de seguro contra incendio del inmueble, de los muebles de uso común y los de conserjería, como también dar cumplimiento a las condiciones y reglamentos que establezcan las instituciones aseguradoras. B) El Banco podrá designar interventor que fiscalice, ordene y haga ejecutar las obras y diligencias necesarias para la utilización de toda la urbanización si esta estuviera gravada en su totalidad o de la parte que la estuviera. A estos efectos el Banco realizara la visita de inspección que juzgue conveniente en las unidades hipotecadas o en los bienes de uso común, en la forma establecida en el ultimo apartado del artículo 73 de su carta orgánica. C) El Banco podrá proceder si lo estima conveniente, a la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los bienes hipotecados, incluso los de uso común, en caso de que no lo realizaran los propietarios de los mismos causándose la mora por el solo vencimiento de treinta días a contar de la notificación al administrador, pudiendo hacer uso de la fuerza publica en caso de resistencia, bastando para ello el requerimiento a la autoridad judicial. Las obras que el banco realice serán por cuenta y cargo de los propietarios, pudiendo exigir el pago en el numero de cuotas que estime conveniente fijar, con el interés que aplica el Banco en sus operaciones. El importe correspondiente a las obras de los bienes comunes se dividirá entre los propietarios teniendo en cuenta la parte o proporción que en esos bienes le corresponden. D) Toda disposición adictiva o modificativa de este Reglamento realizado por la Asamblea de propietarios no podrá cobrar vigencia sin previa conformidad del Banco Hipotecario del Uruguay. E) En todos los casos de enajenación de alguna de las unidades de la urbanización, los adquirentes, y en

caso de ser casados, también los cónyuges, cuando corresponda, aceptaran expresamente la hipoteca recíproca establecida en el artículo Diez de este Reglamento. Las mismas disposiciones establecidas en el artículo anterior regirán respecto de las diversas Cajas de Jubilaciones y Pensiones, o Instituciones del Estado, Municipales o Bancarias, en caso de operarse con ellas, en cuanto fueren aplicables. Artículo Dieciséis. Derecho de Sobreelevar.

Los propietarios actuales y futuros de las diversas unidades o lotes que integran la urbanización quedan autorizados para realizar construcciones en los bienes comunes cuyo uso exclusivo les corresponde, y si ellas implican ampliación de su unidad o implican creación de unidades nuevas, estas serán de su propiedad exclusiva sin que tengan que abonar ninguna suma de dinero a los propietarios de las restantes unidades por concepto alguno. Para la realización de las referidas obras se dará cumplimiento a lo previsto por el inciso primero del artículo 13 de la ley 10.751. Serán de cargo exclusivo del propietario que realice la obra todos los gastos que sean consecuencia directa o indirecta de la misma, como ser, permiso de construcción, aportes al Banco de Previsión Social, reformas de planos, modificación del reglamento de copropiedad, etc. Artículo Diecisiete. Artículo Dieciocho.

Artículo Diecinueve. El compareciente autoriza a la escribana autorizante a realizar por ellos todas las declaraciones que sean necesarias a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del presente Reglamento.

HAGO CONSTAR QUE: A) Conozco al compareciente. B) C).....