

ARTÍCULO 135°. SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. **PARÁGRAFO:** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el **Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil** o las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. (Para estos asuntos la Ley define su trámite judicial por el procedimiento verbal sumario en única instancia y cuya competencia corresponde a los jueces civiles municipales. El procedimiento está establecido en los Artículos 427 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).-----

ARTÍCULO 136°. CONCILIACION EXTRAJUDICIAL: Las diferencias que ocurrieren entre los propietarios o entre éstos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, que no puedan ser solucionadas directamente, serán sometidas inicialmente a la instancia de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Pereira, y/o el Centro de Conciliación que las partes elijan.-----

ARTÍCULO 137°. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO: Teniendo en cuenta la naturaleza de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y el objeto del presente Reglamento, es obligación fundamental para los propietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las unidades privadas, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de Propiedad Horizontal, de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, del

Reglamento Interno (Manual de Convivencia) y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial, implicará, adicionalmente a la obligación de indemnizar los perjuicios causados a: EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, a los propietarios o terceros, las consecuencias establecidas en la Ley y en los Reglamentos de Propiedad

Horizontal. -----

ARTÍCULO 138°. ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA: La atribución sancionatoria en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 675 de 2001, **estará en cabeza del Consejo de Administración** quien tendrá la facultad para verificar y calificar sus incumplimientos y para aplicar el presente régimen sancionatorio, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

ARTÍCULO 139°. COMPETENCIA: Para la imposición de sanciones, el Consejo de Administración, respetará los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTÍCULO 140°. SOLICITUD: La imposición de una sanción debe estar precedida de solicitud motivada presentada por escrito, de un propietario, usuario o tenedor o del Administrador, presentada al Consejo de Administración. - **ARTÍCULO 141°.**

PROCEDIMIENTO: Recibida la petición, el Consejo de Administración informará al Revisor Fiscal y convocará mediante comunicación escrita al supuesto infractor, para que dentro de los cinco (5) días calendario

siguientes presente por escrito sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará copia de la solicitud de imposición de la sanción. -----

ARTÍCULO 142°. DECISIÓN: Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración en sesión especial, evaluará las imputaciones y los descargos si éstos fueron presentados, y adoptará las decisiones correspondientes. La decisión deberá ser informada por escrito inmediatamente a las partes y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición. **PARÁGRAFO:**

La no presentación de los descargos

por parte del infractor se tendrá como indicio grave en su contra. -----

ARTÍCULO 143°. RECURSO DE REPOSICIÓN: Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, las partes podrán interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Presentado el recurso de reposición, el Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, se reunirá en sesión especial para decidir. La decisión se comunicará por escrito a las partes, y tendrá que ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme. En la siguiente asamblea el Consejo deberá informar de las solicitudes y decisiones adoptadas.-----

ARTÍCULO 144°. RESOLUCIONES: Las decisiones que adopte el Consejo de Administración en este procedimiento se adoptarán mediante resoluciones especiales, en las cuales se indicarán los fundamentos básicos legales y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal; las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando los plazos para ejecutarlas y las sanciones que se imponen. Las resoluciones, así como todas las comunicaciones que deban enviarse al acusador y al acusado, se remitirán mediante correo certificado a sus direcciones registradas en las matrículas internas. -----

ARTÍCULO 145°. INTERVENCION DEL REVISOR FISCAL: Al Revisor Fiscal se le

comunicará toda decisión y se le convocará para que asista a las reuniones especiales. -----

ARTÍCULO 146°. SANCIONES NO PECUNIARIAS: Las obligaciones pecuniarias establecidas en la Propiedad Horizontal, son aquellas que tienen un contenido económico como las originadas de expensas con sus rendimientos o intereses que para hacerse efectivas judicialmente la ley establece el procedimiento ejecutivo. Fuera de esta posibilidad de accionar (Artículo 48, Ley 675 de 2001), su incumplimiento genera para el deudor el pago de los intereses fijados en la Ley o en el Reglamento (Artículo 30, Ley 675 de 2001). En cambio existen otras obligaciones que en sí mismas no tienen un contenido de tal naturaleza, como la que tienen los propietarios, tenedores o terceros de **utilizar conforme a su destino los bienes comunes y privados**. Para este tipo de obligaciones la Ley crea unos mecanismos dirigidos a evitar de primera mano la presencia jurisdiccional en su solución.-----

ARTÍCULO 147°. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en los Reglamentos de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: **1. Publicación** en lugares de amplia circulación de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **2. Imposición de multas sucesivas**, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (02) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder, al año, de diez (10) veces las

expensas necesarias mensuales a cargo del infractor (Ocupante o Tenedor) o del propietario del bien de dominio privado, si éste debe responder. **3. Restricción al**

Cualquier evento de violación a las obligaciones o incursión en las prohibiciones contenidas en Reglamento, será susceptible de las sanciones contenidas en el Artículo 147° de este Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Atendiendo al grado de gravedad de la infracción, al nivel de culpabilidad del infractor y a la condición de reincidencia: Se aplicarán a las **infracciones leves**, la sanción contenida en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad

uso y goce de bienes comunes no esenciales. **PARÁGRAFO:** En ningún caso se podrá restringir el uso

de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso privado. -----

ARTÍCULO 148°. ORGANOS QUE IMPONEN LAS SANCIONES: Las sanciones previstas en el Artículo anterior, serán impuestos por el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 149°. SANCIONES PROCEDENTES PARA CADA EVENTO:

Horizontal, **numeral 1.** Corresponden a las **infracciones graves**, la aplicación simultánea o individual de las sanciones contempladas en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, **numerales 1 y 2.** Para las **infracciones muy graves**, procederá la aplicación de **una, varias o todas** las sanciones contempladas en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO:** La aplicación de las sanciones de ninguna manera exime de las posibles acciones ejecutivas, contractuales o extracontractuales en materia civil, penal o de policía, que la conducta proveniente de los infractores genere. -----

ARTÍCULO 150°. CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES: Se consideran como **infracciones LEVES:** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el **Artículo 66°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales:

1. Todo nuevo propietario deberá comunicar por escrito al Administrador su nombre, apellidos y domicilio, dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición respectiva. 2. Exigir al nuevo adquirente en la Escritura de Transferencia su expresa conformidad con este Reglamento de Propiedad Horizontal. 3. Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, del Administrador o de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten o no los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad o cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario para obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si ésta no se obtiene directamente, deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo supervigilancia de ésta.

PARÁGRAFO: Cuando se trate de ejecutar trabajos en un Parqueadero, Local Comercial, Hobby y/o Apartamento y sea necesario romper paredes o piso de otro, el propietario u ocupante de éste último deberá permitirlo, siempre y cuando se le garantice que todos los daños o molestias serán reparados oportunamente por el propietario beneficiado con los trabajos. 4. Mantener debidamente informado al Administrador de las personas que, con derecho real o contrato a título personal, o por convivencia familiar o amistosa, de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional, a su Parqueadero, Local Comercial, Hobby y/o Apartamento con llaves autónomas, así como informar sobre cualquier modificación, en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio privado o particular, indicando según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante a cualquier título. 5. Tener registrada en la Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos fijos y móviles, apartado de correos, E-mail, fax y demás datos complementarios de domicilio, en cuanto no ocupare personalmente su unidad privada, es decir, suministrar toda la información necesaria para la

elaboración de la matrícula interna. **6.** Estacionar los vehículos en los parqueaderos precisamente dentro de las líneas de demarcación. **7.** Asistir a las Asambleas de Propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración. **8.** Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de la culpa leve. **9.** Responder de manera veraz y oportuna las encuestas formuladas por la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **10.** Solicitar autorización previa al Administrador para el ingreso o permanencia de personas por fuera de los horarios normales. -----

También se consideran como infracciones LEVES, la incursión en alguna de las prohibiciones consagradas en el **Artículo 67°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **11.** Acumular basuras en las unidades privadas las cuales deberán ser eliminadas en forma oportuna. **12.** Sacudir mercancías, tapicería u objetos en lugar diferente a la unidad de dominio privado respectivo. **13.** Tender mercancías, alfombras y otros objetos en los tabiques, ventanas y demás sitios a la vista de los ocupantes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o del público. **14.** Estacionar más de un vehículo en cada parqueadero. **15.** Colocar sobre el frente de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o en las áreas comunes, hall de entradas, escaleras y demás bienes comunes, toda clase de mercancías, banderas, pancartas, o avisos no específicamente permitidos. **16.** Utilizar las zonas comunes para conferencias y reuniones de carácter político, religioso o gremial. **17.** Arrojar o tirar colillas de cigarrillos por las ventanas de las unidades privadas o desde automóviles, en las áreas comunes. **18.** Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios a la vista de vecinos y/o transeúntes. **19.** Mantener cajas y desorden en los balcones comunes de uso exclusivo. **20.** Colgar tapetes, avisos o letreros en las puertas, fachadas y ventanas de los inmuebles. — **Así mismo se consideran infracciones LEVES:** El

incumplimiento de lo reglado por el **Artículo 68** de este Reglamento de Propiedad Horizontal sobre uso de parqueaderos, en los siguientes literales: **21.** Es obligación estacionar los

vehículos en los parqueaderos dentro de las líneas de demarcación. **22.** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular, con excepción de casos de fuerza mayor o caso fortuito. En todo caso, se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. **23.** Todo vehículo debe permanecer cerrado y evitando dejar bienes a la vista en su interior. **Se consideran infracciones GRAVES:** El incumplimiento de lo reglado por el

Artículo 66° de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales:

1. Ejecutar o efectuar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. **2.** Atender con su propio peculio, sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre los muros maestros y paredes o tabiques divisorios, al mantenimiento del cielo raso y superficie de las paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, pintura y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva unidad. **3.** Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasionaren en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras, o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad, por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. La misma obligación es aplicable cuando se produzcan humedades, por no mantener las instalaciones en debidas condiciones, en caso de encontrarse desocupada la respectiva unidad privada o por no haberse procedido a la reparación de la misma con la prudencia requerida en cada caso. **4.** Mantener el inmueble en las mejores

condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad. Para este último efecto, mantendrá extintores de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo a las directrices que fije la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **5.** Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el Régimen de Propiedad Horizontal. **6.** Los tenedores de los Locales Comerciales, deberán, solicitar permiso por escrito a la administración para realizar promociones basadas en espectáculos vivos (Anunciadores, vivanderos, etc.) con el fin de no perturbar innecesariamente las actividades del resto de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **7.** Solicitar permiso escrito al Administrador para la utilización especial y temporal de bienes de dominio común, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma, como por ejemplo, utilización de escalas y ascensores para transporte de muebles y enseres. **8.** Usar el shut de basuras con todo el cuidado que él mismo requiere, evitando el atasco del mismo y procurando todas las medidas de higiene y salubridad que el desecho de basuras y residuo lo requiera. **9.** Darle un manejo higiénico y de salubridad a los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes y balcones. -----

También se consideran como infracciones GRAVES, la incursión en alguna de las prohibiciones consagradas en el **Artículo 67°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **10.** Instalar o mantener artefactos que produzcan ruidos o emanaciones molestas o nocivas. **11.** Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar en cualquier aspecto a los vecinos. **12.** Introducir, mantener, conservar o almacenar en los bienes de dominio exclusivo de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades o gastos personales del propietario o usuario, sustancias o materias inflamables, explosivas, tóxicas, infecciosas,

antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo, plagas o cualquier clase de daño o molestias a los ocupantes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o al vecindario, o que representen peligro para la integridad de la propia construcción o de las construcciones vecinas o a la salud de los usuarios. **13.** En general, queda prohibido todo acto u omisión que atente contra la moral, las buenas maneras o el espíritu de solidaridad, o que coarte los derechos de los demás propietarios, los moleste o estorbe. **14.** Arrojar trapos, materiales duros o insolubles, algodones, arena, tierra y en general, todo elemento que pueda destruir cañerías de lavaplatos, lavamanos y tazas de sanitario. Si por contravenir esta norma se ocasiona algún daño, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **15.** Colocar cualquier aviso en los locales comerciales que no concuerde con el Artículo 40° sobre avisos de este Reglamento. **16.** Obstruir en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuese temporalmente, las puertas, hall de entrada, escaleras, áreas comunes de circulación y demás elementos comunes, especialmente los que sirvan para la locomoción, de manera que se dificulte el cómodo paso, acceso o permanencia de las demás personas; como sería el caso de instalar en dichos lugares ventas o negocios, o usarlos para almacenamiento o exhibición de cosas o mercancías, y, en general, destinarlos a cualquier otro objeto que desvirtúe su finalidad, los haga bulliciosos, incómodos, antiestéticos, etc. **17.** Sostener en las paredes, pisos, o techos comunes, cargas o pesos excesivos o introducir maderas o hacer huecos o cavidades en los mismos, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra el destino, estética o solidez de estos elementos. **18.** Cambiar la forma externa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, decorar o pintar las paredes o recuadros exteriores de las unidades de propiedad exclusiva, sea que den a los hall de acceso, corredores o al exterior, con tonalidades distintas a las de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, sin previa autorización de la

Asamblea General de Propietarios. **19.** Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. **20.** Obstruir las vías de acceso a los diferentes parqueaderos, las cuales sólo podrán utilizarse para llegar hasta el sitio de parqueo y para salir de él. En ningún caso pueden ser utilizados para hacer reparaciones a los vehículos o para otros usos distintos. **21.** Tapar con cualquier clase de objeto, los gabinetes donde se encuentran instalados los extintores de incendio. **22.** Usar a alto volumen receptores de televisión, radiotelefonía u otros aparatos de reproducción sonora, así como también cualquier instrumento musical o similar de resonancia, de manera que su sonido trascienda a los demás, unidades privadas o causen molestias a los vecinos. **23.** Usar o permitir que ocupen las unidades privadas personas de mala conducta, o de vida disoluta o desagradable, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los otros propietarios o escandalicen con sus hábitos o acciones. **24.** Utilizar los bienes de dominio particular o exclusivo o permitir que otros los utilicen en forma que perturbe el sosiego, la tranquilidad o la comodidad de los otros propietarios y/o usuarios y/o ocupantes. **25.** Usar de manera transitoria o permanente el o los
parqueaderos destinados para visitantes. -----

Se considera también infracción GRAVE la reincidencia en el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones que dan lugar a infracciones leves. -----

Así mismo se considera GRAVE el incumplimiento de lo reglado por el **Artículo 68°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, **SOBRE EL USO DE PARQUEADEROS** así: **26.** No podrán estacionarse los vehículos fuera de las líneas que demarcan los parqueaderos. **27.** No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo al taller para su reparación definitiva. **28. Los Parqueaderos designados o marcados como de visitante, no podrán ser usados de manera permanente o temporal por los propietarios o usuarios regulares de EL NOGAL**

CLUB RESIDENCIAL, ya que su finalidad primordial es facilitar al visitante un lugar de parqueo que no incomode ni dificulte la libre y fluida locomoción automotriz dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. No puede ningún propietario o usuario regular bajo el pretexto que por pagar expensas de administración, argumentar que tiene más derecho de uso de parqueaderos de visitantes que el tercero que llega hacer uso del mismo. **29.** Los vehículos deben estacionarse en el Parqueadero de su propiedad o en el arrendado y en posición de salida. **30.** Se prohíbe dejar en los parqueaderos elementos tales como: Muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., o materiales inflamables y/o explosivos.-----

Se consideran infracciones MUY GRAVES: La violación a las obligaciones del **Artículo 66°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales:

1. Usar los bienes de dominio privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en los **Artículos 14° y 15°** del Reglamento de Propiedad Horizontal inicialmente constituido por Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación de los bienes de dominio privado o particular solo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea de Propietarios. **2.** Obtener permiso del Consejo de Administración para introducir a su propiedad de dominio privado o particular, cualquier modificación interna no contemplada en los planos de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. A su solicitud acompañará planos de la modificación que pretende y la información necesaria para mayor claridad. El Consejo otorgará la autorización siempre y cuando la modificación proyectada no afecte la seguridad, solidez y sanidad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y además no implique una

reforma del Reglamento, caso éste en el cual se le dará traslado a la Asamblea de Propietarios, organismo que tomará la decisión. Si el Consejo negare la solicitud, el interesado podrá apelar ante la Asamblea. En los eventos de integración de bienes de dominio privado o particular contiguos se aplicarán las disposiciones específicas contenidas en Reglamento. **3.** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. **4.** Los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. A los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el sótano, semisótano y primer piso de Apartamentos, Parqueaderos, Hobbies y Locales Comerciales, les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás. **5.** Responder, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda haber simultáneamente a otros titulares de derechos reales u ocupantes como usuarios, inquilinos, etc., de los daños materiales o morales que dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se ocasionen a otros copropietarios o a terceros, por la acción u omisión dolosa o culposa de sí mismo, de su familia, de las personas residentes o usuarias en su unidad privada con cosas de su propiedad. **6.** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL es de uso Mixto, el propietario de unidad privada o sus causahabientes a cualquier título, sólo podrán hacerse servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en este Reglamento de Propiedad Horizontal, salvo autorización de la Asamblea. **7.** El propietario o tenedor de un bien de dominio privado o particular en el que se haya perpetrado la comisión de un delito cualquiera, que afecte directamente sus intereses, presentará de manera inmediata y directa la respectiva denuncia penal ante las autoridades competentes y dará información oportuna de este hecho a la administración a fin de que ésta tome los correctivos necesarios que fueren del caso. **8.** Dar cumplimiento estricto y oportuno al Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones adoptadas por los órganos de

administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **9.** Cumplir con las normas para el funcionamiento de su establecimiento de comercio expedidas por las autoridades correspondientes. **10.** Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia sancionatoria. -----

Así mismo se consideran infracciones MUY GRAVES: El incumplimiento de lo reglado por el Artículo 67° de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **11.** Los dueños, tenedores y/o responsables de animales domésticos o mascotas, deben utilizar correas, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 y demás normas concordantes vigentes. **12.** Respetar y someterse al cumplimiento de las normas de uso y manejo de: Las piscinas, zonas húmedas, canchas deportivas, gimnasio, zonas de bbq, salón social y golfito; así mismo acatar los requisitos que se tienen que cumplir para el buen uso y manejo de los mismos; como también los días y horarios de funcionamiento. Todo lo anterior será complementado en el Reglamento Interno de El Nogal Club Residencial, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, usuarios (En cualquier modalidad) visitantes, etc., pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa al Administrador, para que con la aprobación final del Consejo de Administración, redacte un Reglamento Interno, lo cual se admite con la aceptación que del Reglamento de Propiedad Horizontal y de sus adiciones harán las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades privadas. **13.** Destinar la unidad a fines distintos de su objeto y toda actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre y señalada categoría de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y de sus ocupantes. **14.** Dividir el bien de dominio privado de tal suerte que resulte más de una propiedad particular. **15.** Acometer obras que impliquen modificaciones al inmueble, sin previa autorización del Consejo de Administración, según el caso, quienes solo podrán negarla en cuanto se

oponga a lo dispuesto por las leyes o por este Reglamento, por ser perjudiciales para EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o de sus partes. **16.** Introducir modificaciones o reformas que incidan en la conformación general del inmueble, especialmente en su fachada; o que perjudiquen la estética, estabilidad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o su distribución arquitectónica, como destruir las paredes o columnas que contribuyen al sostenimiento de los pisos superpuestos, también hacer modificaciones en forma, color, calidad en puertas o ventanas que den sobre la vía externa o sobre los hall de acceso a las torres y otros sitios de uso común. **17.** Construir nuevos pisos o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones u obras de cualquier clase, que perjudiquen la solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **18.** Instalar alambres, antenas de radio, televisión o similares en lugares no destinados para el efecto como en la cubierta y en la fachada, sin autorización del Administrador y del Consejo de Administración. **19.** Realizar en general, toda obra o actividad que atente contra la estética, seguridad, solidez o salubridad de las demás unidades de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o contra la armonía general de éste. -----

ARTÍCULO 151°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, por el Consejo de Administración, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----

ARTÍCULO 152°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario, usuario o tenedor del bien privado sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los siete (7) días calendario siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o

complementen.