

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

PRELIMINAR

Como consecuencia de las sugerencias, de los vecinos en relación con la elaboración de las Normas de Régimen Interno de la Comunidad de Propietarios, previa exposición de las opiniones de los propietarios que tuvieron interés en manifestarlas, referidas a la propuesta de Normas remitidas con anterioridad a la reunión y por aprobación en la Junta Extraordinaria celebrada el 17 de abril de 2017, a la que fueron convocados todos los propietarios de la Comunidad, y contemplando todas las propuestas de modificaciones, eliminación o inclusión aprobadas en la Junta extraordinaria de Propietarios celebrada el 27 de noviembre de 2017 y en el ejercicio de competencias que le fueron conferidas, según lo reflejado en el Acta correspondiente en su punto 12.- "Aprobación de la elaboración, en base a los acuerdos de la presente reunión, de las Normas Internas", se proponen las siguientes Normas de Régimen Interno.

NORMAS DE CONVIVENCIA

Es deber de todos los propietarios y ocupantes del edificio, acatar y respetar las Normas de Convivencia que a continuación se acuerdan y se establecen, asumiendo los infractores las responsabilidades a que diesen lugar y las preceptivas reclamaciones que se pudiesen derivar.

Las normas son de obligado cumplimiento y los empleados de la Comunidad o de las empresas que presten servicios a la misma tendrán facultad para hacerlas observar, teniendo el deber los comuneros y residentes de acatarlas.

El Conserje de la Comunidad comunicará a la Junta de Gobierno, de todo incumplimiento observado, a efectos de conocimiento y toma de decisiones.

La Junta de Gobierno, a través del Secretario Administrador, dará cuenta por escrito al propietario de la vivienda, trastero o plaza de garaje, de la decisión tomada en relación con la falta cometida, por él, sus familiares, invitados o personas dependientes o alquiladas, bien entendido que el responsable, es el propietario de la vivienda, trastero o plaza de garaje. Cuando la infracción se produzca por personas diferentes al propietario, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también igualmente a los usuarios.

Todos los propietarios deberán exponer sus quejas, sugerencias, observaciones por escrito al Administrador pudiendo, a título informativo hacerlo llegar al Vocal de portal, quien las trasladará a la Junta de Gobierno para las decisiones oportunas.

Las observaciones y quejas sobre los empleados de la Comunidad o de las empresas de servicio contratadas deberán ser comunicadas por escrito al Administrador pudiendo, a título informativo hacerlo llegar al Vocal de portal, que lo trasladará a la Junta de Gobierno, órgano a quien corresponde exclusivamente el dar instrucciones.

Queda totalmente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino conforme al criterio aprobado en asamblea de propietarios. En caso que no haya criterio adoptado la Junta de Gobierno queda facultada para actuar estableciéndolo, hasta su aprobación definitiva en Junta, informando a los propietarios de la decisión adoptada a través del Administrador.

Ante situaciones de urgencia, emergencia o imponderables donde la aplicación de las normas adoptadas perjudique a los intereses comunitarios y sea inaplazable la toma de decisiones, se podrá revocar provisionalmente lo adoptado en Asamblea, siendo esta una medida extraordinaria y temporal que requerirá de la mayoría simple de la Junta de Gobierno para su adopción. Ante esta situación se informará a los propietarios y se convocará de forma urgente una Junta Extraordinaria para en su caso, ratificar o revocar la decisión.

1.- Portales, escaleras, entrada al edificio, salidas de emergencia y zona ajardinada.

1.1.- En ellos no se tirará papeles, desperdicios ni otros objetos, cuidando de no producir manchas, rayas ni deterioro alguno.

- 1.2.- No se aparcaran bicicletas, carritos, etc. ni se ocuparán con muebles u objetos no autorizados. La permanencia de objetos y enseres para su traslado a las zonas privativas será por el tiempo mínimo indispensable.
- 1.3.- Los portales deberán permanecer cerrados permanentemente, excepto el tiempo necesario para la entrada de personas y objetos.
- 1.4.- No está permitido hacer picnic. El consumo de bocadillos, aperitivos, refrescos y similares, deberá realizarse procurando en todo momento no generar molestias a los demás usuarios y mantener las condiciones de limpieza.
- 1.5.- Las salidas de emergencia sólo se utilizarán para tal fin, pudiéndose exigir a los vecinos que hagan otro uso de ellas, las responsabilidades oportunas.
- 1.6.- Queda prohibido el acceso a la cubierta del edificio, estando permitido el mismo a la Junta de Gobierno, al personal de mantenimiento de dicha cubierta y al de las instalaciones ubicadas en el mismo que siempre accederán acompañados del Conserje o algún miembro de la Junta de Gobierno. Las mismas prohibiciones y autorizaciones se observarán para todas las áreas técnicas del edificio.
- 1.7.- Está terminantemente prohibido fumar en todas las dependencias del recinto, señalando para un claro entendimiento esta prohibición en LOCAL, PARQUE INFANTIL, SOPORTALES Y ZONAS DE TRÁNSITO, PISTA DE PÁDEL, PISCINAS, BAÑOS, JARDINES, ASCENSORES, ESCALERAS Y ZONAS TÉCNICAS, PORTALES Y GARAJES.
- 1.8.- Cualquier anuncio particular que los propietarios quieran difundir se deberá colocar en los tableros habilitados al efecto en la entrada de la finca.

2.- Ascensores

- 2.1.- Queda prohibido su uso a menores de 14 años que no vayan acompañados por un adulto.
- 2.2.- Se cumplirán escrupulosamente las normas de la casa instaladora en lo referente al uso y cuidado de los mismos.
- 2.3.- No se excederá la capacidad de carga estipulada.
- 2.4.- Cuando sean utilizados para carga de materiales de reforma serán acondicionados por el vecino afectado de forma que no sufra daños, siendo responsable el vecino de la retirada de los elementos de protección y de los daños ocasionados.
- 2.5.- Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de la capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros.
- 2.6.- En ningún caso se podrán ocupar los ascensores de forma permanente o continuada dejando sin servicio al resto de los vecinos, por traslado de muebles, materiales de obra o cualquier otro motivo,
- 2.7.- Para el cuidado de ascensores y los debidos engrases periódicos, así como posible rescate de personas atrapadas en los mismos, se mantendrá por parte de la Comunidad, contrato con una casa especializada en tal cometido.
- 2.8.- En caso de avería de algún elevador, se comunicará la misma al Conserje y en ausencia de éste, al Vocal del Portal o Administrador quien se encargarán de dar el aviso a la Empresa de Mantenimiento para su reparación. Ningún propietario o inquilino deberá manipular el mecanismo de los mismos en caso de mal funcionamiento.

3.- Pisos

- 3.1.- Se adecuará su uso a la normal habitabilidad del mismo.
- 3.2.- No se modificarán unilateralmente los elementos comunes del conjunto y en especial las fachadas. La colocación de consolas de aire acondicionado, toldos, celosías, persianas, dobles ventana, antenas, acristalamientos etc..., serán reguladas por las decisiones que al respecto se tomen por la Junta de Propietarios o por la Junta de

Gobierno, si hubiera quedado facultada al efecto. Al propietario que modifique unilateralmente cualquier fachada, se le podrá exigir que deshaga dichas modificaciones restableciendo la fachada tal como estaba originariamente.

4.- Molestias a los vecinos

4.1.- Los copropietarios deberán cuidar que no se altere la tranquilidad del edificio con voces o cantos, volúmenes elevados de aparatos de música y televisión, y en definitiva, todos aquellos ruidos que puedan resultar molestos, especialmente en las horas habituales de descanso. Las máquinas motorizadas, televisión, aparatos de música, etc., deberán regularse de forma que cumplan las Normativas vigentes en lo relativo a contaminación acústica.

4.2.- No se permitirá la circulación de bicicletas, patines ni realizar juegos o actividades que puedan causar daños materiales o entrañe algún peligro a los demás propietarios excepto en las zonas habilitadas para ello, pudiendo exigirse por la Junta de Propietarios al infractor o responsable, el abono de los desperfectos materiales producidos como consecuencia de malas prácticas o incumplimiento de las normas vigentes.

4.3.- Están prohibidos la utilización de pelotas de reglamento dentro del recinto. Los juegos de pelotas quedarán autorizados, en su caso, a aquellos realizados con pelotas de FOAM, GOMAESPUMA o material similar.

5.- Cuidado con los bienes comunes

5.1.- Considerando el elevado coste de mantenimiento y servicios de la comunidad, se cuidará de los elementos comunes, evitando actos que pudieran suponer daños a las personas o a las cosas, recomendando especialmente a los padres la vigilancia sobre sus hijos en el cumplimiento de las normas.

5.2.- Se exigirá en cualquier caso, la reparación de aquellos elementos comunes (cuadros de mandos de luz, antenas de televisión, ascensores, etc.) que hayan sido dañados por manipulación no autorizada.

6.- Animales domésticos, silvestres y exóticos

6.1.- Los propietarios de animales domésticos pondrán especial cuidado en que su presencia no moleste a la vecindad, no estando permitido que anden sueltos por las zonas comunes.

6.2.- Los perros deberán ser conducidos con cadena o correa y cumpliendo las normas existentes referidas a perros potencialmente peligrosos (Real Decreto 287/2002, de 22 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 50/1999).

6.3.- La utilización de los ascensores con animales de compañía conjuntamente con otros usuarios se podrá hacer previo consentimiento de éstos.

6.4.- Se recomienda la no permanencia continuada de los perros en las terrazas, debiendo preferentemente pasar la noche en el interior de la vivienda. Los propietarios velarán especialmente por un buen comportamiento por la noche evitando sus ladridos.

6.5.- Los dueños son los únicos responsables no sólo de los daños, que correrán a su cargo, sino también que la suciedad que depositen en cualquier parte de la comunidad y de su limpieza.

6.6.- La estancia de animales silvestres y exóticos en viviendas queda condicionada a no atentar contra la higiene y la salud pública y a que no causen riesgos o molestias a la vecindad.

7.- Basuras

7.1.- Las basuras orgánicas y plásticos deberán depositarse siempre en bolsas cerradas en los contenedores del cuarto de basuras, evitando todo tipo de fugas de fluidos y restos.

7.2.- Se depositarán en el interior de los contenedores habilitados para cada caso.

7.3.- No está autorizado depositar basuras de tipo diferente al de los contenedores disponibles (orgánicos y plásticos), debiendo el vecino depositarlas (vidrio, papel, cartón, mobiliario, enseres, ropa, pilas, etc.) en las habilitadas por el Ayuntamiento, fuera de la finca.

8.- Garajes y trasteros

8.1.- Las plazas de garaje, así como cualquier otra zona común, no podrán ser cerradas en ningún caso, salvo aquellas existentes en los proyectos de construcción o en el momento de entrega de la obra, permaneciendo diáfanas.

8.2.- El aparcamiento de vehículos en las zonas privativas (1 por cada plaza) se realizará dentro de los límites de la plaza y ajustando el vehículo lo más posible de forma que no entorpezca el paso y maniobra de los demás vehículos y de las personas por las zonas comunes, de circulación y maniobra.

8.3.- Se tomarán las medidas necesarias para evitar aparcamientos de motocicletas en zonas comunes así como ante el aparcamiento conjunto de vehículos y motocicletas en una misma plaza

8.4.- No se autoriza el estacionamiento en zonas comunes de garajes, circulación y maniobra.

8.5.- Las detenciones en zonas de circulación y maniobras se adecuarán a lo mínimo imprescindible para la carga y descarga de pasajeros y objetos. De ser necesario detener el vehículo en zonas comunes, se hará sin estorbar la circulación y maniobra del resto de vehículos, por el tiempo mínimo imprescindible y máximo de 15 minutos.

8.6.- Queda prohibido realizar en todo el recinto del garaje, cualquier manipulación mayor (reparaciones) del vehículo, así como el lavado de los mismos. En caso de limpieza interior del vehículo por el propietario es su responsabilidad no ensuciar ni dejar restos.

8.7.- En caso de avería de un vehículo estacionado que requiera la intervención de un servicio de grúa, se comunicará al Conserje de la Comunidad y en ausencia del éste, si es urgente, al Vocal del portal.

8.8.- Es obligado circular en el sentido de circulación marcado, con las luces de cruce encendidas y a velocidad inferior a 20 Km/h.

8.9.- Se evitará mantener en marcha el motor de forma innecesaria, a fin de no contaminar el recinto.

8.10.- Queda prohibido utilizar el garaje como lugar de recreo y que se juegue con patines, pelotas o bicicletas.

8.11.- Con el fin de garantizar la seguridad se recomienda esperar, al salir o entrar con el vehículo, a que se cierren completamente las puertas del garaje, asimismo se recomienda esperar a que estén totalmente abiertas las puertas para entrar o salir. En el caso de que aprovechando la apertura de la puerta, se observase la entrada de personas que se consideren sospechosas detrás de su vehículo, se recomienda no bajarse del mismo y advertir de esta circunstancia al conserje o F.S.E.

8.12.- Queda prohibida la entrada y salida de peatones por las puertas del garaje.

8.13.- No se permite depositar en las plazas de garaje, bultos u objetos que no sean los autorizados en los estatutos y normas comunitarias

8.14.- No se permite tener en las plazas de garaje, ni en los trasteros, productos tóxicos o inflamables.

8.15.- El uso de los trasteros se hará de acuerdo a su finalidad, el almacenamiento de enseres, herramientas y otros objetos. Queda prohibida el uso de la energía eléctrica de los trasteros para otras funciones distintas a las citadas.

8.16.- Se respetarán todos los servicios comunes del garaje, tanto los aseos, así como todos los elementos que componen la red contraincendios, etc. cualquier anomalía que se observe será comunicada al Conserje de la Comunidad, Vocal de su portal o Administrador para su posible reparación.

8.17.- Está totalmente prohibida la instalación de enchufes eléctricos e instalación de pequeños talleres en los trasteros, que son solamente utilizables como desahogo de las viviendas, quedando especialmente prohibido almacenar en ellos productos inflamables bajo ningún concepto.

9.- Tendederos

9.1.- Por acuerdo en Asamblea de Propietarios podrá realizarse el cerramiento de los tendederos ajustándose a lo especificado en el proyecto correspondiente

10.- Obras de reforma

10.1.- Los propietarios que vayan a realizar obras en su propiedad, deberán comunicárselo a quien represente a la Comunidad de acuerdo con el artículo 7 apartado 1, de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

10.2.- Cuando se realicen obras en alguna vivienda, se procurará que la entrada de materiales y recogida de escombros se efectúe antes de las horas de limpieza. El responsable de la obra, estará obligado no obstante a limpiar toda suciedad que ocasione.

10.3.- La realización de obras sin permiso o efectuadas de forma distinta a la autorizada y que afecten o perjudiquen a otro propietario o al edificio, podrá dar a la aplicación del artículo 7 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

10.4.- Todo propietario deberá permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en el Artículo 9, Apartado 1 (a,b y c) de la Ley de Propiedad Horizontal.

11.- Utilización servicios comunes por invitados

11.1.- Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los propietarios deberá tenerse en cuenta, como regla principal, que este disfrute estará siempre supeditado a que sea posible y que no prive, en ningún momento de los derechos de todos y cada uno de los propietarios o residentes en la Comunidad.

11.2.- El procedimiento de invitaciones para la utilización de los distintos elementos comunes de la finca quedará fijado en las respectivas normas aprobadas para cada caso.

12.- Viviendas, trasteros y plazas de garajes arrendadas o cedidas

12.1.- A efectos de acceso a la Comunidad y al disfrute, en su caso, de las instalaciones comunes cada propietario de vivienda, trastero o plaza de garaje informará al Administrador los datos del personal al que se la ha cedido o arrendado una vivienda, trastero o plaza de garaje.

12.2.- El Administrador notificará a la Junta de Gobierno de lo expuesto en el punto anterior, siendo el propietario responsable de trasladar al arrendatario o cesionario el Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad así como las normas de uso de sus instalaciones.

12.3.- Los derechos y obligaciones del Reglamento, se entienden afectan de idéntica forma a los ocupantes de las viviendas, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

12.4.- La Comunidad, a través de los órganos representativos de la misma, podrá exigir los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la responsabilidad directa del propietario, así como ejercer las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

13.- Soportales

13.1.- En ellos no se tirará papeles, desperdicios ni otros objetos, cuidando de no producir manchas ni deterioro alguno.

13.2.- No se aparcaran bicicletas, carritos... etc., de forma permanente. ni se ocuparán con muebles u objetos no autorizados. La permanencia de objetos y enseres para su traslado a las zonas privativas será por el tiempo mínimo indispensable.

13.3.- No está permitido hacer picnic. El consumo de bocadillos, aperitivos, refrescos y similares, deberá realizarse procurando en todo momento no generar molestias a los demás usuarios y mantener las condiciones de limpieza.

13.4.- Se velará por que no se altere la tranquilidad del edificio con voces o cantos, volúmenes elevados de aparatos de música y en definitiva, todos aquellos ruidos que puedan resultar molestos, especialmente en las horas habituales de descanso, ajustándose a las Normativas vigentes en lo relativo a contaminación acústica.

13.4.- No se autoriza, sin el permiso de la Junta de Propietarios o de la Junta de Gobierno si hubiera sido facultada al efecto, la ocupación de los soportales con materiales (sillas, mesas, objetos y elementos diversos... etc.) destinados a la celebración de actividades que por su normal desarrollo deban efectuarse en el local comunitario.

13.5.- No se autoriza, sin el permiso de la Junta de Propietarios o de la Junta de Gobierno si hubiera sido facultada al efecto, la ocupación de los soportales para la realización de actividades por grupos de personas.

13.6.- En época estival y durante el periodo de tiempo habilitado para el baño, se autoriza el uso de los soportales para la colocación de elementos (toallas, sillas... etc), siempre que no impidan la normal circulación por los mismos y el acceso a los portales.

Madrid, a de enero de 2018