

# NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALTOS DE ARAVACA

---

**INTRODUCCIÓN:** Las zonas y/o instalaciones comunes de la Comunidad de Propietarios ALTOS DE ARAVACA situada en la calle Avenida del Talgo, son zonas privadas, aunque de carácter comunal; por lo tanto, los propietarios de los distintos inmuebles en la comunidad no gozarán de derecho privativo alguno sobre las citadas instalaciones y/o zonas comunes, ni siquiera en la proporción que aritméticamente les pudieran corresponder en función de su cuota de participación. Los derechos de uso en estas zonas serán idénticos para los distintos copropietarios, En consecuencia, ningún propietario de vivienda puede usar de las zonas y/o instalaciones comunes en la forma que podrían hacerlo si fueran de su exclusiva propiedad.

Aunque teóricamente no sería necesaria la regulación del uso de las zonas y/o instalaciones comunes -dado que no se debe dudar de la buena voluntad de cada uno de los residentes- la experiencia hace necesario que este tipo de Comunidades regule expresamente el modo y la forma en la que deben utilizarse las zonas y/o instalaciones comunes. Por estas razones, los miembros integrantes de dicha comunidad otorgan, libremente, unas normas mínimas del uso de las zonas referidas, en pro de la buena convivencia entre los residentes, como complemento a lo regulado en la Ley de Propiedad Horizontal o Estatutos.

Estas normas serán de obligado cumplimiento para los residentes y los usuarios de acuerdo con las definiciones que se dan a continuación:

**Residentes:** Ocupante de la vivienda, ya sea en calidad de propietario, arrendatario, o en cualquier otro concepto, así como todas aquellas personas dependientes de todos ellos. En cualquiera de los casos descritos se hará inexcusable estar en posesión de título lícito, que habilite al uso y disfrute de la vivienda y , en consecuencia, para el uso y disfrute de las zonas y/o instalaciones comunes en la forma prevista en el siguiente reglamento.

**Usuarios:** Personas residentes con título válido -en los términos establecidos en el párrafo anterior- y todos los sujetos que sean autorizados por aquéllos para el uso de las instalaciones deportivas o recreativas, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento. Los usuarios, en todo caso, deberán observar el contenido de las Normas de Régimen Interno establecidas.

**PRIMERA:** Las presentes normas no se corresponden a una decisión de la Junta de Gobierno, sino a la expresión de la voluntad libre de la Asamblea General de Propietarios de la Comunidad, que procede a su aprobación conforme a lo establecido en la legislación vigente. Del mismo modo, la modificación o derogación de su contenido deberá seguir el cauce legalmente establecido.

**SEGUNDA:** Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin residencial o de hogar familiar para el que han sido construidas. No obstante, su propietario las podrá dedicar o ceder total o parcialmente para uso profesional, siempre que se cuente con los permisos y licencias municipales correspondientes, y que el tipo de actividad a realizar no produzca molestias a otros vecinos ni menoscabo a la seguridad de la urbanización. En cualquier caso queda prohibido el acceso de clientes con vehículos al recinto.

**TERCERA:** En la Junta de Gobierno deberá haber, como mínimo, un representante de cada bloque, al que los vecinos podrán dejar sus quejas y sugerencias, quien posteriormente las transmitirá a la Junta de Gobierno, Presidente o Secretario-Administrador, según corresponda. Como otro medio adicional de comunicación, se instalará un tablón de anuncios en cada portal.

**CUARTA:** Se prohíbe el acceso de cualquier persona no autorizada al recinto de la Urbanización, por lo La Junta de Gobierno en su momento dictará las normas prácticas y de control que permitan las instalaciones.

**QUINTA:** En relación con lo anterior, resulta de suma importancia la colaboración de los vecinos para controlar el acceso de vehículos no autorizados a la Urbanización en las puertas de acceso a la misma que no tengan control humano, por lo que se solicita que, al entrar o salir, el conductor espere al cierre completo de la puerta, con el objetivo de evitar la entrada de vehículos que no tengan mando o llave para acceder. Además, dado el carácter residencial de la Urbanización la velocidad interior no deberá superar los 30 kilómetros hora, prestando siempre la máxima atención, dada la posibilidad de que transiten niños de forma inesperada por las distintas calles interiores.

**SEXTA:** Queda expresamente prohibido:

1. La modificación, de elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la vivienda que puedan reducir o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente al presidente de la Comunidad de Vecinos. En el resto del inmueble no se podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.
2. Aparcar en las aceras o viales de la urbanización. El aparcamiento en superficie solo se podrá realizar en las plazas de aparcamiento señalizadas y por el plazo máximo que en cada momento determine la Junta de Gobierno, quien lo indicará en la entrada.
3. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de cualquier otro tema en las fachadas de los edificios.

4. Circular montado en bicicleta, moto, patín, monopatín o elementos similares y análogos, sobre las zonas comunes ( pasillos, portales, garajes, etc.). Así como los juegos de pelota peligrosos para la integridad física de las personas o cosas, así como los que pudieran resultar molestos para los residentes o usuarios.
5. Establecer carreras de paseo o exhibición, con cualquier tipo de vehículo, dentro de los viales interiores, los cuales deben ser utilizados únicamente como camino de entrada y salida de la Urbanización.
6. La instalación de tendederos en la fachada interior y exterior, así como tender ropa en la fachada interior o exterior, o colocar objetos en los balcones y cancelas.
7. Ocupar, aunque sea temporalmente, con objetos de cualquier clase y naturaleza, tales como las bicicletas, carritos de niños y carritos de compra, el portal o acceso a la escalera, rellanos, pasillos y demás lugares de uso común.
8. Arrojar polvo, basuras o desperdicios a las zonas comunes de la finca, así como depositar en los mismos basuras, desperdicios o cualquier otro tipo de material similar.
9. Desarrollar actividades que causen daño, sean incómodas, inmorales, insalubres, ilícitas, nocivas o peligrosas.
10. Queda prohibida la tenencia de cualquier planta o animal que pudiera causar molestias a otros copropietarios. Así mismo, se prohíbe la circulación de animales sueltos, así como que éstos se hagan sus deposiciones fisiológicas en cualquier lugar de las zonas comunes de la Comunidad.

**SÉPTIMA:** Las normas específicas relacionadas con el **GARAJE** se establecen fundamentalmente en aras a la seguridad, activa y pasiva, de las personas. En este sentido y, por encima de dicha regulación, se ruega la máxima prudencia, en el interior de este recinto, tanto a los conductores como a los viandantes. Lógicamente, las normas relacionadas con los vehículos a motor se harán extensivas a cualquier vehículo, independientemente de las ruedas y potencia del mismo.

1. Todos los vehículos a motor deben circular por el interior del garaje con las luces de cruce encendidas y a una velocidad máxima de 20 Km/h.
2. Queda terminantemente prohibido aparcar o estacionar cualquier vehículo, a motor o sin motor, fuera de las zonas marcadas de las plazas de aparcamiento o reservadas para este uso.
3. No se permite el lavado ni el cambio de aceite de vehículos en el interior del garaje.
4. No se permite circular por el interior del garaje montado en bicicletas, patines o monopatines.

5. Las plazas de aparcamiento están dedicadas exclusivamente para el estacionamiento de vehículos. Por tanto, queda prohibida la realización de cualquier tipo de construcción y/o cerramiento, así como la instalación de armarios y el depósito, aun siendo este temporal, de elementos diversos, tales como enseres , objetos, envases, partes de vehículos a motor ( neumáticos, bacas, etc.).
6. Las rampas de entrada y salida del garaje deben permanecer libres, salvo en el momento de paso de los vehículos. Por tanto, no se permite practicar ningún tipo de juego en dichas rampas ni estacionar vehículos, depositar objetos, etc.
7. En ningún caso se permitirá estacionar vehículos en una plaza de garaje ajena, sin autorización expresa de su titular.
8. Queda prohibido expresamente, el uso del garaje por parte de los empleados al servicio de la Comunidad, así como a los no propietarios, salvo autorización expresa de su titular.
9. Al entrar o salir del garaje, el conductor esperará al cierre completo de la puerta del mismo, a los efectos de evitar la entrada de personas ajenas a la Comunidad.

**OCTAVA:** No se podrán instalar persianas exteriores en los miradores ni cambiar el aspecto exterior de las ventanas. Solamente se podrán instalar en las fachadas toldos, ajustándose al modelo y color que sea elegido por la Junta General, quedando expresamente prohibido cualquier otro modelo o color. Así mismo se prohíbe la instalación de jardineras o macetas en la fachada, terrazas hacia el exterior y/o ventanas.

**NOVENA:** Las puertas de los cuartos de basura deben permanecer cerradas, si bien nunca con llave, para evitar la transmisión de malos olores. Con el mismo objeto de ruego no depositar basuras, antes de las 20:00 horas ni después de las 8:00 horas; si bien la Junta de Gobierno, a requerimiento de los vecinos podrá variar el horario mediante comunicado.

Es imprescindible que el depósito de basuras se realice en las bolsas especiales que existen en el mercado, debidamente cerradas. Igualmente se recomienda el no depositar basura los sábados, ya que el domingo no hay recogida y la acumulación de residuos en el habitáculo puede generar olores desagradables en el portal de entrada, dada la proximidad a éste.

**DÉCIMA:** Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de anuncio, placa, publicidad, etc. en las zonas de portales, descansillos, escaleras, vallas (tanto interior como exteriormente) y/o fachadas, con la excepción de los carteles indicadores de alarmas.

También se prohíbe la instalación de éste tipo de elementos en las áreas privativas de cada vivienda, siempre y cuando la colocación de los citados anuncios, placas o publicidad, alteren la estética externa de cualquier elemento común, y resulten visibles desde el exterior de las viviendas.

**UNDÉCIMA:** En los casos de mudanza, obras o suministros, el horario de trabajo deberá estar situado entre las 8 y 20 horas, como máximo, a fin de no generar molestias al resto de los vecinos. Además, el propietario del piso afectado por el servicio o por la realización de las obras, responderá de todos los desperfectos que con ocasión de aquellas se produzcan en los elementos comunes, siendo el titular del piso el obligado directamente al pago de las reparaciones así como a la limpieza de lo utilizado, no siendo posible en ningún caso, delegar dicha obligación en otras personas físicas o jurídicas.

A fin de evitar incidencias se ruega a los propietarios que vigilen adecuadamente estos temas, ocupándose personalmente de controlar a sus proveedores.

**DUODÉCIMA:** Todas aquellas sugerencias, consultas o cuestiones de cualquier índole, que por su naturaleza no revistan carácter de urgencia, serán solicitadas mediante el correspondiente comunicado al Secretario-Administrador o a los distintos Vocales, quienes transmitirán las mismas, si fuera necesario, a la Junta de Gobierno.

Todos los propietarios o residentes en la Comunidad o fuera de ella, deberán comunicar al Secretario-Administrador sus datos personales y números de teléfono de contacto, con el fin de poder localizarle en caso de urgencia.

**DECIMOTERCERA:** Las puertas de los portales deben de permanecer cerradas, sin que se permita el paso a personas ajenas a la finca. Queda por tanto prohibido, la apertura a través de los porteros automáticos a toda persona no conocida por el propietario, ni tan siquiera a los carteros comerciales, ya que para tal fin se acuerda la existencia de buzones de publicidad exteriores.

**DECIMOCUARTA:** Para el uso de los **ASCENSORES** se deberán cumplir las siguientes normas específicas:

1. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad de los ascensores, ni en peso total ni en número de personas, cumpliendo las indicaciones que existan.
2. Los menores de 14 años, no podrán hacer uso de los ascensores si no van acompañados de persona mayor de edad. Tampoco se podrá hacer uso del ascensor cuando se lleven perros o animales domésticos similares.

3. Se prohíbe el transporte en los ascensores, de bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad del mismo, o que por su tamaño y/o características, puedan dañar el interior de la cabina. Tampoco se permitirá el uso de los ascensores para transporte de elementos de obra, cascotes o similares.
4. Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará la empresa encargada del mantenimiento de los mismos. En el caso de avería se deberá avisar a la misma, absteniéndose los propietarios de manipular el mecanismo del ascensor bajo ningún concepto.
5. En el caso de mudanzas los vecinos controlarán que la empresa o particular que la realice utilice medias de protección y limpieza adecuadas, en el bien entendido que los mismos no podrán utilizarse para elementos, cuyo peso y/o volumen no sean adecuados.

**DECIMOQUINTA:** Ninguno de los propietarios podrá modificar la instalación de la antena colectiva de televisión en el interior de la vivienda, sin la intervención técnica precisa que garantice que el cambio es acorde con el servicio previsto y no origine anomalías en la percepción de imagen y sonido en otras viviendas, siendo responsable de los daños y perjuicios que origine su incumplimiento.

**DECIMOSEXTA:** Si a consecuencia de la realización de obras privativas en la vivienda, locales u oficinas, con el motivo que fuere, se ocasionaran desperfectos en otras viviendas, locales u oficinas o elementos comunes, el propietario que las realizó vendrá obligado a reparar el daño causado. Igualmente vendrá obligado a reparar los daños y perjuicios ocasionados por su descuido o por culpa de las personas que ejecutaren el trabajo.

Cada copropietario es igualmente responsable y vendrá obligado a reparar los daños que puedan causar a otro copropietario o a los elementos comunes por averías, fugas o desperfectos sufridos en sus instalaciones privativas, así como a responder de los daños que culposa o dolosamente causaran las personas que con él convivan o accedan al edificio por causa del mismo.

**DECIMOSÉPTIMA.-** Son derechos de los propietarios o en su caso de los usuarios, el utilizar los elementos comunes, disfrutar de la propia vivienda, sin otras limitaciones que las establecidas, pero procurando en todo momento hacerlo manteniendo un elevado espíritu de copropiedad y de convivencia para conservar los mismos en el mejor estado de limpieza y decoro posibles.

**DECIMOCTAVA.-** Serán obligaciones de los propietarios las siguientes:

- a) Contribuir con arreglo a su cuota de participación al sostenimiento de los gastos comunes para el adecuado mantenimiento del inmueble, servicios comunes, tributos, cargas, y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización.

- b) Respetar las instalaciones generales o aquellas otras que en provecho de los propietarios se hallen incluidas dentro de la finca.
- c) Abonar el importe de los daños o roturas ocasionados en los elementos comunes del inmueble, obligándose a mantener en buen estado su propiedad privativa; reparar los daños y perjuicios que ocasione cualquier persona que con él conviva o acceda al inmueble por su causa, aunque fuera de manera accidental.
- d) Prescindir del uso de ventanas y balcones, como tendederos de ropa, debiendo usar a tal fin los elementos interiores privativos de cada vivienda.
- e) Consentirá todo propietario, en su apartamento, el acceso, reparaciones y limpiezas que fueran necesarias para los elementos comunes y que contribuyan al bien común.

**DECIMONOVENA:** Cualquier tipo de gastos provocados culposa o intencionadamente en los elementos comunes, avería u obstrucción, que sea consecuencia de negligencia o mal uso de un copropietario o personas por la cual deba responder conforme ha quedado establecido, correrán a su cargo, debiendo proceder a su reparación inmediatamente, estando facultado en otro caso, el Presidente o Administrador a reparar los daños causados a costa del causante o su responsable.

**VIGÉSIMA.** El propietario que antes de la aprobación de las presentes normas hubiera instalado un aparato de aire acondicionado, tendedero, toldo, o cualquier otro elemento prohibido o con un régimen especial de autorización, deberá seguir el cauce de permisos y autorizaciones recogidos en las presentes normas, y si no es aprobado o autorizado en la instalación del mismo procederá a retirar la instalación realizada a su costa.

**VIGÉSIMO PRIMERA.** Todas las quejas o sugerencias sobre los proveedores de la comunidad (mantenimiento limpieza finca, mantenimiento ascensores, seguro finca, mantenimiento antena, etc.), se harán a través de Vocal correspondiente, Presidente o Secretario-administrador, tal y como se establece en la norma tercera, sin que en ningún caso, pueda dirigirse el propietario directamente al proveedor de servicios de la Comunidad, exigiéndole algún servicio, prestación o indicándole alguna queja.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.** Las ZONAS DEPORTIVAS de la Comunidad (Gimnasio, piscinas, pistas de paddle, etc.) serán destinadas al uso habitual de los copropietarios de las viviendas de la Comunidad donde la misma se encuentra situada, debiendo todos los propietarios contribuir en forma ineludible al sostenimiento de los gastos que conlleve su utilización, cuidado y mantenimiento de forma proporcional a la cuota asignada a cada vivienda.

Las instalaciones deportivas permanecerán abiertas para su utilización, en las fechas, horarios y condiciones de uso que se concreten por la Junta de Gobierno o Comisión Delegada.

## PISCINA

- La piscina permanecerá abierta en el periodo de temporada (del 15 de junio al 15 de septiembre), siendo utilizada exclusivamente entre las 10 de la mañana y las 9 de la noche, si bien la Junta de Gobierno podrá establecer variaciones al mismo, a requerimiento de los vecinos, pero siempre dentro de las horas señaladas.
- La piscina tan sólo podrá ser utilizada por los propietarios de las viviendas, los familiares a su cargo que habitualmente residan con ellos y, en su caso, por las personas que permanezcan en sus domicilios como invitados, o personal de servicio doméstico, siempre en número razonable, quedando expresamente prohibida su utilización por personas que no perteneciendo a la urbanización, no se encuentren en unos de los casos previstos anteriormente.
- Los residentes y/o invitados menores de ocho años sólo podrán acceder al recinto de la piscina acompañados de un adulto, que deberá permanecer en todo momento con el menor de ocho años.
- Queda prohibido el acceso a las instalaciones, a toda persona que padezca enfermedad infecto-contagiosa o de transmisión que pueda afectar al resto de los usuarios.
- No se permitirá el acceso con perros u otros animales domésticos.
- Los usuarios de la piscina deben utilizar los pasos indicados en el recinto para el acceso a la zona de baño.
- Los usuarios deberán obligatoriamente ducharse antes de sumergirse en el agua.
- Los usuarios de la piscina, deberán procurar en todo momento, extremar el cuidado y la limpieza del recinto en el que se encuentra la piscina. En este sentido queda totalmente prohibido consumir comida, portar o depositar en la zona referida recipientes de cristal, y en general cualquier elemento u objeto, que pueda dañar las instalaciones técnicas o perjudicar al resto de los usuarios.
- Se prohíbe introducir, en el vaso de la piscina objetos de cualquier clase incluidos, globos, pelotas, objetos plásticos, etc., y en general, cualquier objeto que pueda dañar las instalaciones técnicas o molestar a cualquier usuario; así como realizar cualquier actividad que pueda molestar.
- Al finalizar el período diario de uso de la piscina (21:30 horas), la zona donde está ubicada ésta debe quedar libre de la presencia de cualquier objeto ajeno a la misma. Por lo tanto, cada usuario deberá retirar de dicha zona cualquier objeto o mobiliario que hubiera introducido.
- Por razones de higiene, se prohíbe utilizar en la zona de la piscina calzado de calle,

- Fuera de los horarios de funcionamiento de la piscina, la Comunidad no se hace responsable de su uso. En cualquier caso queda expresamente prohibido el uso fuera de su horario de funcionamiento, para los no residentes y menores de edad.
- Queda prohibido introducir en el agua cualquier objeto susceptible de producir daño a los usuarios o contaminar el agua (objetos punzantes, sucios, etc.).

## PISTAS DE PADDLE

- El uso y disfrute de la pista de paddle, se podrá realizar entre las 10 de la mañana y las 10 de la noche, a fin de evitar molestias y ruidos a las viviendas próximas, si bien la Junta de Gobierno podrá establecer variaciones al mismo, a requerimiento de los vecinos, pero siempre dentro de las horas señaladas.
- El derecho de uso de esta pista, será para un día y sólo una hora de juego, no permitiéndose el uso continuado durante mas de una hora. El derecho de uso se ejercitará mediante la pertinente reserva, quedando limitado este derecho de reserva a una hora, por día y vivienda. La última reserva de la pista será a las 21:00 horas, por cuanto que la hora de cierre de la misma se efectuará a las 22:00 horas.
- La reserva para usar la pista de paddle, sólo se podrá realizar con un máximo de veinticuatro horas de antelación al día en el que se desee usar. La reserva quedará registrada en un libro que se habilitará al efecto, y que quedará depositado en la garita de control, por el personal encargado de la vigilancia.
- La pista de paddle podrá ser usada por cualquier residente sin reserva previa, siempre que no se haya presentado a jugar el residente que la hubiera reservado y habiendo concedido aquél un plazo de cortesía de diez minutos, del mismo modo podrá hacerse uso de la pista, de no existir reserva alguna.
- Las personas que no sean residentes no podrán hacer uso de la pista de paddle a no ser que participen en el juego junto con el residente.
- Para evitar un daño innecesario de la superficie de la pista se prohíbe acceder al recinto con calzado de calle, haciéndose por tanto necesario el uso de calzado deportivo adecuado.
- Los niños menores de ocho años no podrán hacer uso de la pista, salvo que se hagan acompañar en el juego por un adulto, o persona responsable.
- Se prohíbe que más de cuatro personas simultáneamente hagan uso de la pista.
- Solamente podrán hacer uso de estas instalaciones los propietarios de las viviendas de la Comunidad, o las personas por éstos debidamente autorizadas conforme a lo establecido en el presente reglamento.

## **GIMNASIO**

- El uso y disfrute del gimnasio se podrá realizar en cualquier momento del día, salvo en el horario de limpieza que establezca la Junta de Gobierno. Las personas que no sean residentes no podrán hacer uso del mismo.
- Solamente podrán acceder al mismo las personas mayores de dieciocho años.
- Como medida de control se establece la necesidad de efectuar reserva previa, con un máximo de veinticuatro horas de antelación al día en el que se desee usar. La reserva quedará registrada en un libro que se habilitará al efecto, y que quedará depositado en la garita de control, por el personal encargado de la vigilancia.
- La Comunidad no se hace responsable en ningún las lesiones o problemas físicos de los usuarios, ya sean consecuencia directa o indirecta del uso de los equipos del gimnasio.
- La llave del gimnasio estará depositada en la garita de vigilancia y control. El residente que sea el primero en utilizar el gimnasio la solicitará del personal de la garita y deberá devolverla en el mismo lugar. Si al abandonar el gimnasio, no hubiera otro usuario, al menos en el recinto, o si se abandonase este a la hora de cierre, se deberá hacer entrega de la mencionada llave al personal de vigilancia. Mientras haya usuarios en el interior del gimnasio la llave de éste recinto deberá permanecer colgada en el lugar establecido para ello.
- Se prohíbe fumar y/o consumir bebidas alcohólicas el interior del gimnasio.
- Es obligatorio el uso de calzado y ropa deportiva para utilizar el recinto del gimnasio.

## **DUCHAS, SERVICIOS Y VESTUARIOS COMUNES.**

Se ruega a todos los residentes el mayor cuidado y la aplicación de las normas básicas y elementales de la higiene y de la convivencia en el uso de estas instalaciones, con el objeto de evitar daños contra la salud, especialmente la de los menores, que pudieran, en su caso, derivarse de un uso inadecuado de las referidas instalaciones.

## **SALA MULTIUSOS**

Se destinará para actividades a nivel comunitario, nunca para actividades de particulares, como fiestas de cumpleaños, celebraciones familiares, etc. Está pendiente de definir este tipo de actividades y las normas de uso correspondiente, por lo que hasta que se apruebe la normativa, solo se utilizará como sala de reuniones de la comunidad.

**VIGÉSIMO TERCERA.** Se autoriza expresamente al Presidente y al Secretario-administrador, para que cualquiera de los dos, indistintamente, pueda otorgar poderes a los letrados y procuradores de la comunidad, así como para demandar a todo propietario que incumpla las presentes normas de régimen interno aprobadas en Junta General de Vecinos, tal y como establece el artículo 14 apartado d) de la Ley de Propiedad Horizontal modificada por Ley 8/1.999, de 6 de abril (B.O.E. núm. 84, de 8 de abril de 1.999).