

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO MANZANA SIETE

Aprobado en Junta General Extraordinaria de fecha de de 2009

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES REGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNIDAD

Artículo 1º.- El régimen jurídico de la **Comunidad de Propietarios del Complejo EDIFICIO MANZANA SIETE**, ubicado en la ciudad de Valencia, en la Avenida, formada por cuatro torres de viviendas y 2 plantas de sótano de plazas de aparcamiento y trasteros, con acceso único por la citada Avenida junto al nº 35, se rige por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) vigente y normas que la complementan, régimen jurídico que consta en la declaración de obra nueva y división horizontal y por las presentes normas, sin perjuicio de los acuerdos válidamente adoptados por la Junta de propietarios o en su caso por la Junta Rectora, con los requisitos legales necesarios.

Las presentes Normas o Reglamento de Régimen Interior, configuran el contenido y ejercicio de la propiedad y tienen como objeto regular el uso y administración del residencial, suponen un complemento y un desarrollo de los Estatutos de la comunidad, están dirigidos en especial a la utilización tanto en sus elementos privativos cuando afectan a los demás vecinos, como en el uso de los elementos comunes, articulando al efecto sus Órganos de gobierno y estableciendo las reglas que armonicen la concurrencia de propiedades privadas de carácter exclusivo con la existencia de elementos de uso y dominio común, quedando sujetas a las mismas todos los propietarios y/o residentes del Residencial, quienes velaran por el uso adecuado de las instalaciones y responderán de las personas que estén a su cargo, así como de las que por cualquier título o causa autoricen su acceso a las instalaciones de la Comunidad.

Con su aprobación en Junta General, queda constituido como documento de obligado conocimiento y cumplimiento por todos y cada uno de los propietarios, residentes y visitantes, así como de los familiares y personas que convivan con éstos o estén a su cargo.

Artículo 2º. La Comunidad de Propietarios RESIDENCIAL está constituida por:

- – Propietarios de viviendas.
- – Propietarios de plazas de garaje y en su caso trasteros.

Son propiedades privadas de carácter exclusivo las viviendas o apartamentos, las plazas de aparcamiento y los cuartos trasteros, adquiridas por cada titular.

Son elementos comunes todas aquellas partes del edificio que no tengan la consideración de finca registral.

Unos y otros elementos se encuentran identificados en lo principal, por los planos incorporados a la escritura, que reflejan con detalle la distribución del residencial.

Artículo 3º. Las Normas que configuran el presente Reglamento se estructuran en varios capítulos:

Artículo 4º. Sin perjuicio del contenido de los Estatutos de la comunidad y de su descripción de los órganos de la misma, para el mejor funcionamiento y organización, los órganos de gestión y representación son:

- La Junta General de Propietarios de todo el Edificio formado por los propietarios de las viviendas y los de las plazas de aparcamiento y trasteros.

- El Presidente y el Vicepresidente de toda la comunidad.
- El Secretario-Administrador del Edificio.

DE LA JUNTA GENERAL:

Artículo 5°. La Junta General podrá reunirse en sesión ordinaria o extraordinaria.

La Junta General Ordinaria se reunirá en el primer trimestre de cada año, para aprobar las cuentas del ejercicio y ser informada por su Presidente, Junta Rectora y Secretario-Administrador respectivamente de los asuntos que atañen a los propietarios. En ella se tomarán las decisiones pertinentes, teniendo las facultades que se le conceden por LPH y Estatutos.

La Junta General Extraordinaria se reunirá a convocatoria del Presidente, a petición de 2/3 partes de componentes de la Junta Rectora o de un número de propietarios superiores al veinticinco por ciento, o un número de propietarios que representen cuotas de participación superiores al veinticinco por ciento del total. En los dos últimos casos el Presidente vendrá obligado a convocar la Junta en plazo no superior a quince días, e incluir en la convocatoria como puntos del orden del día los expuestos por los promotores de la reunión, más aquellos que considere de interés.

Artículo 6°. Las citaciones a Junta General contendrán orden detallado de asuntos a tratar y siempre un capítulo de «proposiciones y preguntas». Se dirigirán a todos los propietarios según los datos facilitados por éstos al Secretario-Administrador y expresarán, día, hora y lugar de la celebración, al propio tiempo que la condición de ordinaria y/o extraordinaria, y en este último caso, si es a instancia del Presidente, de miembros de la Junta Rectora o por solicitud de propietarios representativos de porcentaje superior al veinticinco por ciento de propietarios o de cuotas de participación.

Igualmente se insertará convocatoria con los requisitos anteriores en el tablón de anuncios que estará situado en lugar visible.

Desde la citación hasta la fecha señalada para Junta Ordinaria deberán transcurrir al menos seis días.

La Junta General Extraordinaria se convocará con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Artículo 7°. Las citaciones a Junta General expresarán la hora señalada para primera y segunda convocatoria, separada por un lapso temporal de treinta minutos como mínimo.

En primera convocatoria se entenderá válidamente constituida la Junta si están presentes o representados propietarios en número superior a la mitad, que representen a su vez mayoría en cuotas de participación; en segunda convocatoria será celebrada válidamente la Junta sea cual fuere el número de asistentes. Los propietarios podrán concurrir por sí o representados en autorización conferida por escrito al efecto para cada Junta.

Artículo 8°. Los acuerdos tanto en primera como en segunda convocatoria, se sujetaran a las mayorías establecidas por la Ley y los Estatutos en función de los temas a tratar. Serán las siguientes.

- ⇒ Por unanimidad de los asistentes para la modificación de los ESTATUTOS.
- ⇒ Por las 4/5 partes de los asistentes (en número y porcentaje de participación) en la realización de obras extraordinarias o de mejoras y en la decisión de contratación de servicios adicionales a los ya implantados en el momento de la votación.

- ⇒ Por la mayoría simple de los asistentes (en número y porcentaje de participación) en la revisión y adición de NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO.
- ⇒ Por mayoría simple de los asistentes (en número y porcentaje de participación) en el resto de casos.

Artículo 9°. Todos los derechos y obligaciones derivados de la LPH, de los Estatutos, y del presente Reglamento se entenderán siempre con el titular de cada una de las viviendas, plazas de aparcamiento y/o trasteros.

Si alguna de las propiedades perteneciera proindiviso a varios titulares, estos deberán nombrar a un representante para que asista a las reuniones con voz y voto en representación de la totalidad.

En los casos de cesiones de uso y disfrute, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, salvo autorización escrita de éste en beneficio del usufructuario.

Artículo 10°. La Junta General no podrá adoptar acuerdos sobre temas no incluidos en el orden del día, debiendo en cualquier caso recoger la petición e incluirla en la siguiente reunión.

Artículo 11°. Las decisiones de la Junta General que impliquen gastos deberán adoptarse de modo individualizado, sin agrupar conceptos dentro de un mismo acto sujeto a votación.

DEL PRESIDENTE y DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 12°. Corresponde al Presidente:

- Autorizar el inicio de las Juntas, dirigir los debates de las Juntas Generales del Edificio y de la Junta Rectora, así como dar y retirar la palabra y dar por finalizadas las Juntas.
- Representar al edificio, en juicio y fuera de él, en cuantos asuntos afecten al mismo.
- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer las oportunas advertencias a los propietarios, proveedores, Administrador, y demás personas afectas a la Comunidad. Podrá delegar en el Administrador las funciones que estime oportunas en orden a la contratación de servicios para sostenimiento y adecuado funcionamiento del inmueble, y las demás específicas en relación con la administración en general.
- Resolver cuantos asuntos o incidencias requieran una decisión o solución inmediata, a no ser que la gravedad o importancia aconseje la celebración de Junta Extraordinaria. Si resolviera el Presidente por sí, deberá dar cuenta de sus actos a la Junta rectora y a la Comunidad, en la primera Junta que se celebre.
- Manifestar su Vº Bº y conformidad a las facturas y/o recibos que presenten al cobro los proveedores de la Comunidad, y pagos generales de la misma, y a los recibos que el Administrador distribuya periódicamente en liquidación a los propietarios como gastos de sostenimiento general del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades a satisfacer por la Comunidad.
- Las demás facultades que le confiere la Ley, y las necesarias para la aplicación y observancia de la misma y de las presentes Normas.

El Presidente será siempre propietario, al menos, de vivienda.

Artículo 13°. El Vicepresidente auxiliará y sustituirá al Presidente cuando por él fuera requerido a tal fin, y en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad del Presidente, teniendo las mismas facultades y obligaciones durante los periodos en los que se produzca la sustitución.

DEL SECRETARIO ADMINISTRADOR

Artículo 18º. Corresponden al Secretario-Administrador, además de las atribuciones y obligaciones que le confiere la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20 o el que en un futuro lo sustituya, y las que le otorgue la Junta General y/o la Junta Rectora, distribuir los gastos de la Comunidad, proceder a su cobro, solicitar la provisión de fondos necesaria para atender a tales gastos, y actuar como Secretario de la Comunidad, de su Junta General y de la Junta Rectora, custodiando la documentación correspondiente a disposición de la Junta y del propietario que solicite su pertinente revisión.

Asimismo le corresponde las funciones de búsqueda de presupuestos, gestión, mediación y asesoramiento jurídico tanto a la Junta Rectora como a la Junta General en cuantas cuestiones se le sometan relacionadas con la propia Comunidad de Propietarios.

El Secretario-Administrador será siempre un profesional titulado y colegiado en activo del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia. Podrá ser externo de la Comunidad y no formará parte de la Junta Rectora, teniendo voz pero no voto en sus reuniones, ejerciéndolo un Administrador Colegiado de Fincas.

CAPITULO III: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES.-

Artículo 19º. Son obligaciones de cada propietario o residente:

1. Respetar las instalaciones generales de la finca o en provecho de otro propietario incluidas en su propiedad privativa. No perjudicar en modo alguno las viviendas o propiedades de otros propietarios.
2. Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a otros propietarios, evitando el mal uso y los descuidos en el manejo o uso de aparatos e instalaciones de agua, gas y electricidad, siendo de especial atención a este fin el servicio de desagües.
3. Procurar la atención y conservación para el buen uso de instalaciones y servicios.
4. Cualquier perjuicio ocasionado a la propiedad común o privativa será objeto de resarcimiento y reparación de daños por parte del causante.
5. Consentir en un piso o dependencia las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes en general, acordadas conforme lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza los daños y perjuicios que al propietario se le pudieran ocasionar.
6. Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los apartados anteriores, previo aviso del Presidente de la Comunidad, y en horas comprendidas entre las nueve de la mañana y las nueve de la tarde, si la urgencia o gravedad no exija cosa distinta.
7. Contribuir a los gastos generales de administración, tanto ordinarios como extraordinarios, así como a los tributos, cargas y responsabilidades en la cuantía que le corresponda. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario y el título de adquisición, siendo este crédito preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.
8. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y sus servicios, como igualmente en sus relaciones con los demás titulares
9. Los propietarios que alquilen a terceras personas su inmueble, velarán por que los nuevos residentes sean personas de reconocida solvencia y que no perturben la tranquilidad del resto de los propietarios y que conozcan las presentes Normas, debiendo poner en conocimiento del administrador tanto las fechas de alta como de baja en los contratos de arrendamiento.

Artículo 20°. Las obligaciones a que se refiere este capítulo así como las derivadas de su cumplimiento, serán cumplidas por el titular del piso o local, quien será en todo caso quien responderá de las infracciones propias y de aquellas que cometan las personas que lo ocupan, familiares, dependientes, empleados, visitantes o invitados, cuando de su actitud pueda derivarse menoscabo o perjuicio para la comunidad u otro propietario.

Los arrendatarios o cesionarios deberán acreditar su condición si son requeridos a ello para ostentar sus derechos en las zonas comunes.

El acceso al Residencial, al ser una propiedad privada, está prohibido a todo aquel que no sea residente o autorizado de éste. Para ello, el controlador de accesos no permitirá el acceso al edificio a todo aquel que no acredite el motivo de la entrada o no esté la persona a la que va a visitar. Tampoco los vecinos deberán permitir el acceso al recinto a ningún desconocido.

CAPITULO IV: DE LOS GASTOS DEL INMUEBLE

Artículo 21°. Los derechos y obligaciones derivados de la LPH, de los Estatutos y del presente Reglamento, se entenderán siempre con el titular de cada una de las viviendas, garajes y trasteros.

Si alguna de las viviendas, plazas de garaje, o trasteros perteneciera pro indiviso a varios propietarios, éstos responderán solidariamente frente a la Comunidad.

La no utilización de algún elemento o servicio común de la Comunidad, no exime del cumplimiento de la obligación de contribuir ni la de nombrar un representante para que asista a las reuniones con voz y voto, en representación de la totalidad.

Los recibos girados a los propietarios de la Comunidad en concepto de cuotas de comunidad, e incluso las posibles derramas extraordinarias, deberán liquidarse en el plazo máximo de 30 días siguientes a la fecha de emisión o puesta al cobro de dichos recibos. Finalizado dicho plazo se aplicará un 10% de recargo sobre el importe del recibo.

La comunidad de propietarios actuará siempre contra los propietarios morosos, reclamándoles la deuda según la LPH vigente.

CAPITULO V: DESTINO DE LAS VIVIENDAS. USO, ACTIVIDADES Y SERVICIOS. ELEMENTOS COMUNES AL EDIFICIO Y A LAS TORRES-

Artículo 22°. En ningún caso se permitirá el ejercicio de profesión u oficio cuya actividad pueda afectar el reposo y buena convivencia de la Comunidad, debiendo en todo caso contar con las autorizaciones administrativas oportunas.

Los propietarios impedirán que en las viviendas o locales de su propiedad tengan lugar actividades ilícitas, molestas, insalubres o peligrosas, de cualquier índole, y muy especialmente las previstas en las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas municipales en esta materia.

En caso de incumplimiento de lo anterior, será de aplicación lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Todos los vecinos de la comunidad se obligan a mantener en perfecto estado de conservación todos los elementos y zonas de utilización comunes, debiendo resarcir el importe de los daños que ocasionen por culpa o negligencia, siendo responsable en última instancia, el dueño de la propiedad causante del daño.

La garita existente en la entrada principal del residencial, se considera lugar de trabajo del conserje, no permitiéndose el uso privativo de la misma ni para los propietarios ni para cualquier empresa que preste servicio para la Comunidad. El conserje existente en la misma deberá estar en todo momento correctamente identificado, y velará por el cumplimiento de las presentes normas, pudiendo obligar a abandonar el recinto a las personas que con su comportamiento ocasionen problemas o molestias al resto de los vecinos.

Respecto a los espacios cerrados de la Comunidad, sobre los mismos debe prevalecer el uso establecido para los mismos.

Cada propietario tendrá sobre su propiedad plena libertad de disposición, pudiendo modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquellos, siempre que no menoscaben o alteren la seguridad, estructura, configuración o estado exterior del edificio, o perjudiquen los derechos de los otros propietarios, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal.

En caso de incumplimiento, la Junta Rectora queda obligada a denunciar las irregularidades que observare.

La comunidad contratará con la entidad aseguradora elegida por la Junta Rector a la vista de los presupuestos presentados, póliza de seguro multirriesgo, con la cobertura como mínimo a nivel de los elementos comunes y de daños provenientes de las aguas comunes. Esta póliza tendrá carácter de gasto común general. En caso de producirse un siniestro, la indemnización obtenida se destinara a la construcción o reparación del inmueble afectado.

La comunidad no responderá de robos o hurtos que pudieran sufrir los propietarios en sus enseres personales o vehículos y trasteros, o en todo el ámbito de la zona comunal de la misma.

Artículo 23°. En especial, todos los residentes:

1. Evitarán toda clase de ruidos, incluido el exceso de volumen de aparatos receptores y alborotos en reuniones sociales, en especial desde las 22:00 hasta las 9:00 horas de la mañana en invierno y desde las 23:00 hasta las 9:00 en verano atención a la mejor convivencia común.
2. Cuidarán los propietarios de que no se altere la vida tranquila del complejo con voces, cantares, instrumentos musicales o ruidos molestos.
3. Las máquinas de uso domestico, aparatos de televisión, de radio o reproductores de sonidos y los de limpieza, se regularán en su intensidad, de tal manera que no trasciendan del ámbito de la propiedad en que se utilicen.

DE LAS ESCALERAS Y ZAGUANES

Artículo 24°. Queda prohibido dejar en los zaguanes, escaleras, rellanos y vías de acceso general del inmueble cualquier objeto que por su tamaño o dimensión puedan dificultar el libre transito por el mismo, o causar daño a las personas o perjuicio a las cosas.

Igualmente no está permitido depositar basuras en los rellanos. Los cubos o bolsas que contengan las mismas no se podrán dejar en los rellanos de la escalera ni siquiera por poco tiempo.

Las puertas contraincendios quedarán cerradas en todo momento. Se prohíbe expresamente el utilizar útiles o dispositivos para mantenerlas permanentemente abiertas.

Cada zaguán tendrá un tablón de anuncios y junto al acceso único del edificio habrá un tablón de anuncios para los vecinos y un buzón de sugerencias para la Junta Rectora.

DE LAS FACHADAS.

Artículo 25°. Las fachadas y las terrazas de cada vivienda son elemento común, y nadie salvo la Junta General las puede variar con las autorizaciones correspondientes. Esta prohibición se refiere tanto a obras como a pintura o a cualquier cambio que afecte a la homogeneidad que dichos elementos comunes deben presentar.

Ningún propietario puede realizar alteración alguna en los elementos y zonas de uso comunes, sin contar con la autorización previa de la Junta General. Queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas y otros elementos privativos en las fachadas de la Comunidad, autorizándose solo en el interior de las galerías o balcones.

Cualquier obra de reforma habrá de ser notificada con carácter previo a la Junta Rectora, sin que en ningún caso pueda alterar el conjunto arquitectónico ni su configuración o estado exterior.

La colocación de toldos, tanto en las viviendas, como en los locales comerciales, quedará restringida en lo que respecta al color de la tela, al modelo referenciado color hueso.

En cuanto a las persianas se acuerda permitir la instalación de persianas en los ventanales siempre y cuando sean del mismo color y forma que las persianas ya instaladas por la constructora en el resto del edificio.

Se prohíbe colocar en el exterior de balcones y ventanas cualesquiera objetos. Las macetas florales existentes en el interior de los balcones contarán con dispositivos que impidan el goteo.

Queda expresamente prohibido tender y secar ropa en toda la extensión de la fachada, dado el deterioro de imagen que ello conlleva. En los balcones que recaen a las fachadas del edificio se podrán colocar tendederos solo a una cota inferior a la de la barandilla y siempre hacia el interior del balcón.

Se permite tanto el acristalamiento de los balcones con marco de aluminio como las dobles ventanas, a condición de que el aluminio sea igual que el del resto de las ventanas, y una vez instaladas, será obligatorio para el resto instalarlos iguales. El propietario será en todo caso el único responsable de su instalación frente a las Administraciones Públicas. El acristalamiento se realizará en las siguientes condiciones:

- Rinconera del comedor; una sola hoja.
- Ventanas de los dormitorios; dos hojas.
- Ventanas para las terrazas actualmente abiertas; cuatro hojas.

Igualmente evitarán el sacudido de alfombras, ropas, etc..., por las ventanas, balcones y terrazas.

El riego de plantas en balcones y ventanas se efectuará desde las 22 horas a las 7 horas, evitando en todo momento que caiga agua a los pisos inferiores.

La colocación de placas, rótulos o letreros en la fachada o portal del inmueble, se realizará en el espacio delimitado para ello en el acceso principal del edificio, requiriéndose la previa comunicación y aceptación por parte de la Junta Rectora para salvaguardar la estética del residencial.

DE LOS VIALES Y ZONAS DE ESPARCIMIENTO.

Artículo 26°. No se permitirá circular en bicicleta, jugar a la pelota o patinar por los viales de las zonas comunes para evitar posibles atropellos de propietarios que circulen por los mismos. Se exceptúan de la norma los niños menores de 6 años que vayan en triciclo o bicicleta o jueguen a la pelota. En todo caso siempre se circulará con la mayor prudencia, siendo responsables los padres o representantes de cualquier daño o lesión que sufran en el uso de tales vehículos. El conserje llamará la atención e incluso retirará el vehículo si la conducta o la edad del usuario entraña algún peligro para sí o para los demás.

No se permitirá el estacionamiento, ni siquiera temporal de bicicletas ni motocicletas en los viales y zonas de esparcimiento. El conserje las retirará o inmovilizará en tal caso.

No se permite pisar las zonas que no sean viales, debiéndose respetar las zonas ajardinadas, las flores y plantas existentes en el Residencial, no estando permitido cortar las flores.

Deberán conservarse limpios y en buen estado de uso los viales y zonas comunes, usando las papeleras instaladas a tal fin, y respetando al máximo las instalaciones de bancos, alumbrado y zona recreativa.

DEL USO DE LOS ASCENSORES.

Artículo 27.- Dada la existencia de 14 alturas en cada una de las Torres más el zaguán y las 2 plantas de sótano, así como el número de residentes en cada Torre, los 8 ascensores del edificio conforman un elemento común primordial en el funcionamiento diario de la Comunidad, por lo que especialmente se ha de regular su uso y utilización con el fin de reducir al máximo sus averías dado el perjuicio que ello conlleva.

El ascensor podrá ser utilizado tanto en la bajada como en la subida a los pisos y sótano, siendo de observancia total las limitaciones e indicaciones que para su uso se exponen por escrito en el ascensor, y las siguientes:

- ⇒ No se permite fumar durante la permanencia en el interior del aparato, ni arrojar desperdicios en el mismo.
- ⇒ Queda prohibido ensuciar el ascensor, deteriorar su camarín, pulsar o manipular la botonera del mando de funcionamiento una vez esté en marcha, excepción hecha del timbre de alarma cuando sea necesario.
- ⇒ Los menores de catorce años, cuando no vayan acompañados de persona mayor, no podrán hacer uso del ascensor.
- ⇒ No se puede sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de ocupantes.
- ⇒ Deberá comunicarse a conserjería el uso de los mismos para subir pequeños materiales de obra o efectuar mudanzas.

Artículo 28°. En lo posible, se procurará que el mobiliario de piezas de gran tamaño, y de difícil manejo para ser subidas o bajadas por las escaleras, sea trasladado por la fachada del edificio de no ir convenientemente preparado para no causar daño en suelos, techos y paredes.

En caso de realización de obras en las viviendas, el traslado de materiales de construcción como arena, cemento, ladrillos, etc..., así como la maquinaria necesaria y los escombros que como consecuencia de ello se produzcan, se realizará por la fachada del edificio, evitando con ello ensuciar el zaguán y escalera y hacer un uso impropio del ascensor, con las consiguientes averías. En todo caso se comunicará a la Junta

Rectora la fecha de comienzo de las obras, el tiempo aproximado de duración y la persona física o jurídica que vaya a efectuar las mismas, a efectos de controlar la entrada de los mismos al residencial.

PERROS Y OTROS ANIMALES DOMESTICOS O NO

Artículo 29º. No se permite tener animales en cualquier dependencia o elemento común de la finca, excepción hecha de la mera circulación por los elementos comunes hasta el elemento privativo o las tolerancias permitidas por virtud de las Ordenanzas municipales en esta materia, y a su tenor en relación a su tenencia, prevenciones sanitarias y molestia o perturbación.

No se permitirá el acceso de animales a las zonas e instalaciones comunes, a excepción de viales, en cuyo caso deberán necesariamente ir sujetos por sus dueños y con la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y molestias al resto de copropietarios de la comunidad (bozal, jaula, etc...)

La presencia en los ascensores y servicios similares de animales de compañía no coincidirá con la utilización de los mismos por otros usuarios si estos así lo exigieran, teniendo preferencia de uso los propietarios que no lleven animales, salvo que éstos ya se encuentren en el interior del ascensor.

No se permite la presencia de perros u otros animales en el recinto de la piscina ni gimnasio o club social.

El residente deberá evitar que sus animales produzcan molestias de cualquier tipo a los vecinos.

La Junta Rectora avisará a los servicios municipales cuando se incumplan las normas de este Reglamento.

CAPITULO VI: NORMAS DE UTILIZACION Y USO EN LA PISCINA, GIMNASIO Y CLUB SOCIAL:

Artículo 31º. Son zonas comunes de esparcimiento:

- Zonas verdes y las diáfanas existentes debajo de las torres.
- Zonas de paso entre bloques.

La regulación del uso de la zona de esparcimiento, se regirá por las disposiciones que establezca la Junta Rectora. Una síntesis de las reglas de utilización, figurará en el lugar de acceso respectivo y en todo caso se remitirá a los propietarios las normas de utilización.

La utilización de las zonas de esparcimiento quedan restringidas al uso por parte de los residentes de viviendas, estando excluidos los residentes de las plazas de aparcamiento y/o trasteros cuando no lo sean de viviendas.

En los casos de confluencia imprevista para la utilización de alguna de las zonas o servicios, o bien en los casos de riesgos de accidentes, se podrán adoptar las medidas y variaciones de dichas reglas con carácter excepcional por la persona encargada, con el visto bueno del Presidente o en su defecto por el vicepresidente o por el administrador, aceptando los usuarios sus instrucciones.

La zona verde está destinado al ocio, charla y esparcimiento de sus residentes, así como para las Juntas de propietarios del edificio cuando lo estime la Junta Rectora y las reuniones de la Junta Rectora. Solo se permitirán las celebraciones con respecto a residentes en el Residencial. Cualquier incumplimiento por parte de los residentes llevará inherente la prohibición de su uso por el período de un año.

Se debe respetar el horario establecido y la conducta a observar debe estar presidida por el respeto a los demás, por lo que deberá evitarse los gritos, músicas estridentes, altavoces,... así como conservar el mobiliario y las instalaciones en el mejor estado posible.

CAPITULO VII: REGIMEN DE USO Y DISFRUTE DE LAS PLAZAS Y/O TRASTEROS:

Artículo 37°. El uso y disfrute de las plazas de aparcamiento se regirá por las normas previstas en los Estatutos de la Comunidad, por la Ley de Propiedad Horizontal, las normas de policía dictadas por las Autoridades competentes, el Código de Circulación y el Presente Reglamento, siendo la observancia de las mismas del más riguroso cumplimiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio delimitado en el suelo por trazos de pintura y numerado cuya utilización corresponde a su titular, así como el trastero que es el espacio cerrado cuya llave obra en poder del titular.

Artículo 38°. Las plazas deberán destinarse necesariamente al aparcamiento de vehículos, con prohibición expresa de cualquier otro uso. Los vehículos no podrán sobresalir en exceso del espacio que delimita cada plaza si así dificultan las maniobras de las plazas colindantes para acceder o salir de las mismas.

Las plazas serán indivisibles en lo material y la única delimitación posible entre ellas consistirá en el pintado de rayas de separación, quedando expresamente prohibido el vallado o cierre de las mismas, Se procederá al repintado de líneas cuando por el uso se diluya la visión de las mismas, siendo dicho pintado por encima de las actuales marcas, sin posible alteración por ningún concepto.

Tanto las plazas de aparcamiento como los cuartos trasteros, deben ser destinadas a su uso normal, quedando totalmente prohibido depósito de materiales peligrosos, nocivos e insalubres. En los cuartos trasteros está prohibido colocar electrodomésticos u otros aparatos que consuman energía eléctrica, ni destinarlos a residencia de animales.

De incumplirse este artículo la responsabilidad civil de los daños que se causaren, será única y exclusivamente del propietario/a de la plaza o cuarto trastero.

Se facilitará, por cada plaza de aparcamiento y/o trastero, un ejemplar de estas Normas a fin de que se pueda exigir al usuario del garaje el cumplimiento de las mismas, quedando en la conserjería otro, a fin de que pueda ser consultado en cualquier momento.

Los propietarios son responsables civiles por la conducta y actuación propia y además por las de sus arrendatarios y ocupantes por cualquier título en cuanto sean dañosas a la Comunidad, o a cualquier otro propietario, todo sin perjuicio de las acciones directas de repetición que contra el causante directo del daño le correspondan a la Comunidad o a los propietarios.

Artículo 39°. Son normas de obligado cumplimiento las siguientes:

- a) Todo vehículo en tránsito en el garaje, desde que haya franqueado el límite para el acceso hasta el lugar de su estacionamiento o a la inversa, deberá llevar encendidas las luces de cruce del mismo, aun existiendo suficiente claridad, natural o artificial al fin de poder ver y ser vistos por los demás usuarios.

- b) Queda terminantemente prohibida la utilización de las señales acústicas.
- c) En los lugares de estrechamiento de las zonas de rodadura y en aquellos en los que no puedan cruzarse los vehículos, los conductores se atenderán a las señalizaciones existentes en las vías y a las normas del Código de Circulación.
- d) Con el fin de evitar la contaminación y condensación de gases tóxicos y combustibles, cuando un vehículo haya de quedar detenido por tiempo superior a dos minutos en el lugar de su depósito o, estando en tránsito, en la zona de rodadura, por cualquier circunstancia, su conductor deberá apagar el funcionamiento del motor hasta que haya de reemprender la marcha, manteniéndose encendidas sus luces de cruce si se ha de proseguir la circulación.
- e) Se prohíbe la ejecución de toda clase de trabajos de reparación de los vehículos en el interior del recinto del garaje que no sean los estrictamente precisos para extraerlos del mismo.
- f) Los usuarios de las plazas, y subsidiariamente los propietarios de éstas y los vehículos respectivos, son responsables de la conservación de sus respectivos aparcamientos en condiciones de ser utilizadas cuando pueda afectar a la seguridad del garaje y estructura del edificio.
- g) La velocidad máxima autorizada en el interior del garaje es la correspondiente al paso de una persona. La Junta General estará capacitada para actuar judicialmente contra los vecinos que, incumpliendo esta norma, pongan en peligro la seguridad de los vecinos.
- h) Serán responsables económicamente de los daños causados, voluntaria o involuntariamente, por culpa o negligencia al inmueble o a los vehículos, los causantes, los conductores, dueños de los vehículos o de la plaza de estacionamiento que deberían ocupar, por este orden, y ello, sin perjuicio de las responsabilidades penales que pudieran incurrir los causantes del daño.
- i) Existirá un Libro-Registro de propietarios y/o usuarios llevado por el Secretario-Administrador y bajo su custodia, en el que se reflejará cualquier transmisión de dominio que se produzca sobre las plazas de aparcamiento y/o trastero, pudiendo tener éste el tratamiento de documento informático. A estos sólo efectos los propietarios deberán comunicar al administrador la identidad de los inquilinos.
- j) Cada propietario facilitará a Conserjería las matrículas de vehículos de las plazas respectivas.
- k) Los usuarios de plazas de garaje o trasteros, que no sean propietarios ni inquilinos de viviendas, accederán y saldrán por los accesos peatonales existentes a tal efecto.
- l) En las tuberías del garaje está terminantemente prohibido colgar elemento alguno, tanto en las plazas de garaje, como en los trasteros. Cualquier instalación fija o desmontable o anclaje en plazas de garaje necesitará la autorización previa de la Junta Rectora o de la Junta General.
- m) En cada plaza de aparcamiento podrá aparcar el o los vehículos que quepan, siempre y cuando no se sobrepase las líneas perimetrales que delimitan la misma, y siempre que como mínimo exista una distancia desde sus laterales hasta el límite de las plazas colindantes que dé como resultado un espacio, que unido al espacio existente, con igual criterio en la plaza colindante, permita a uno u otro vehículo, aunque no al mismo tiempo, la cómoda apertura de las puertas para entrada y salida de sus ocupantes, y la carga y descarga de objetos y equipajes.
- n) Queda totalmente prohibido aparcar en huecos o espacios del garaje que sean zonas de paso, de circulación, maniobra o cualquier tipo de servidumbre e incluso en doble fila delante de alguna plaza, salvo en los espacios autorizados por la Junta Rectora.
- o) Para el acceso al garaje-aparcamiento, cada comunero usuario dispondrá de una llave o mando de la puerta de entrada al mismo directamente desde la calle, y cuidará de que, tanto al entrar como al salir, la puerta de vehículos quede bien cerrada.
- p) Para el acceso al garaje sin usar el vehículo-automóvil, se utilizará la escalera o el ascensor siempre que no existiera causa mayor o estuviera averiado, quedando prohibido el tránsito a pie por las rampas del sótano, salvo para proceder a accionar la puerta de acceso de vehículos por dicha rampa, y causas antes mencionadas.
- q) Las plantas de sótano no serán en ningún caso lugar para el almacenamiento de objetos, mercancías ni enseres de cualquier índole.

- r) Si existiere en el garaje algún vehículo averiado, o pendiente de reparación, se aparcará en el lugar que resulte menos molesto para el uso general del garaje, y mientras sea posible sacarlo del garaje para proceder a su reparación, no se llevará a cabo ésta en el lugar de su estacionamiento, ni en cualquier otro del propio garaje.

Artículo 40°. La Junta General de Propietarios podrá facultar a la Junta Rectora para delimitar en los espacios comunes más convenientes el depósito de bicicletas y estacionamiento de ciclomotores y motocicletas, pudiendo establecer la Junta General de forma anual el precio o canon por dichos espacios, cuyo importe irá destinado a compensar los gastos generales del garaje, y que será abonado anualmente y por adelantado a la firma del documento de adhesión.

En función de las medidas de dichos espacios, se atenderán las peticiones de uso y disfrute de los espacios por orden de inscripción o por otro sistema de asignación que establezca la Junta Rectora.

La citada cesión del espacio no implica adquisición de propiedad alguna ni de derechos de usucapión futuros a favor del interesado/a, no responsabilizándose la Comunidad del caso de robo o de los daños ocasionados en la bicicleta, motocicleta y/o ciclomotor estacionado/a.

El periodo de uso del citado espacio es anual. Al vencimiento del mismo, y si las partes no han comunicado por escrito con un mes de antelación de la firma del documento que no desean continuar, se entenderá el período prorrogado por otro año más, previo pago del importe acordado o el fijado en la Junta General .

Si llegado el vencimiento temporal del alquiler del espacio, se hubiera comunicado por la Comunidad la no renovación del mismo, o si a la renovación no se atendiera el pago anual fijado por la Junta General, o se estacionará más de una motocicleta o ciclomotor en dicho espacio, el/la interesado/a autoriza a la Comunidad a desencadenar la bicicleta, motocicleta y/o ciclomotor estacionada/o previo aviso al interesado/a para que la retire en un plazo de 15 días, por lo que si pasado el mismo no se hubiera retirado lo hará la Comunidad a su costa.

El importe del nuevo período de uso del espacio será establecido en cada Junta Ordinaria de la Comunidad. Si la Comunidad decidiera no alquilar dicho espacio en años venideros, el usuario del mismo deberá dejar vacío el mismo al vencimiento anual.

Los interesados en el uso del espacio, se comprometen a tener la bicicleta, motocicleta y/o ciclomotor en debidas condiciones de uso y limpieza.

CAPITULO VIII: DE LA EXIGENCIA DE ESTAS NORMAS

Artículo 41°. Las presentes Normas de régimen interno obligan a todos los copropietarios de la finca, tanto actuales como futuros formando parte de un todo junto con los Estatutos de la comunidad.

Los copropietarios que alquilen sus inmuebles, deberán dar a conocer a sus inquilinos la vigencia del presente Reglamento Interno, y estarán obligados los mismos a notificar a la Junta Rectora, Conserje y Administrador el inicio, la finalización o modificaciones de los alquileres con identidad del arrendatario, para que de esta forma se tenga conocimiento por parte de los servicios de vigilancia y conserjería de la Comunidad, de quienes habitan las viviendas, y quienes utilizan las plazas de garaje o trasteros en cada momento, así como las matrículas de los vehículos habituales.

Artículo 42°. En caso de infracción de las normas de este Reglamento o de las que en su desarrollo señale la Junta Rectora, el Administrador deberá invitar al infractor por escrito para que respete lo establecido. De persistir en la perturbación, el Administrador lo pondrá en conocimiento de la Junta Rectora, para que

acuerde lo conveniente, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad civil y de las sanciones que pueda imponer la Administración Pública si la infracción se refiere a la esfera de sus atribuciones.

Artículo 43°. Todas las cuestiones que puedan suscitarse entre la Comunidad y sus órganos de actuación y los copropietarios, o entre éstos como miembros de la Comunidad, quedarán expresamente sometidos a la jurisdicción de los Tribunales de Valencia.

Artículo 44°. El presente Reglamento queda supeditado a cualquier modificación, norma o ley que se dicte al respecto. En lo no previsto se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y demás leyes vigentes en cada momento.

Este Reglamento podrá ser modificado o adicionado siempre que así lo acuerde con la mayoría de 4/5 partes de los propietarios (en número y porcentaje de participación) en la Junta General ordinaria o extraordinaria convocada al efecto constanding en el orden del día la modificación o adición a realizar.

Artículo 45°. El presente Reglamento entrará en vigor el 1 de febrero de 2009.