

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

Artículo 1. Las normas son de obligado cumplimiento y los empleados de la Urbanización tendrán facultad para hacerlas observar.

Artículo 2. El encargado de la Urbanización dará nota por escrito a la Comisión Directiva, o a quien ésta designe, de todo incumplimiento denunciado por los empleados de la misma, a efecto de conocimiento y decisiones oportunas.

Artículo 3. La Comisión Directiva, a través del Secretario Administrador, dará cuenta por escrito al propietario del piso de la decisión tomada en relación con la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el propietario del piso o local. Cuando el piso o local lo ocupen terceras personas, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también igualmente a los usuarios.

Artículo 4. Las decisiones de la Comisión Directiva serán ejecutivas, ante las cuales la persona sancionada podrá impugnarlas por escrito ante la Junta Rectora.

(Nota: Se busca determinar el sistema interno para resolver las posibles infracciones cometidas por el propietario, familiares, invitados, etc., o personas que ocupan la vivienda o el local, que naturalmente habrá que adaptar a cada supuesto concreto.)

DE LAS SANCIONES A IMPONER

Artículo 5. La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera amonestación simple.

Artículo 6. La segunda falta supondrá una segunda amonestación con la advertencia de que podrá ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.

Artículo 7. Caso de darse la tercera falta, como ello supone una clara desobediencia a las normas de convivencia, podrá dar lugar a la privación del derecho de utilizar elementos y servicios comunes, sin perjuicio de la decisión que al respecto pueda adoptarse en la Junta General e independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y de las acciones previstas en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

(Nota: Aunque es muy normal observar este tipo de sanciones en muchos Reglamentos, la privación del uso de servicios o elementos comunes es una vía de hecho que no es admisible jurídicamente y que no viene siendo admitida por los Tribunales, incluso con sanciones por la vía penal, a la vez que ocasiona tensiones fuertes en las Comunidades, pero igualmente su aplicación, cuando es posible, suele dar buen resultado práctico.)

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 8. Todos los propietarios deberán exponer sus quejas, sugerencias y observaciones al Presidente o Administrador de su bloque, quien las hará llegar a la Junta Rectora para las decisiones oportunas.

Artículo 9. Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

Artículo 10. Además de las sanciones previstas en los artículos 5, 6 y 7, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

Artículo 11. Queda prohibido el tendido de ropa en las terrazas principales de las viviendas, debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto de cada piso y de forma tal que no produzca molestias a las viviendas inferiores.

Artículo 12. Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 10 de la mañana. Igualmente desde las 15 a las 17 horas, por cuanto dichos horarios se destinan al descanso de los habitantes de la Urbanización.

Artículo 13. Los propietarios que tengan en la Urbanización perros deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente:

a) Los perros deberán ir siempre atados y con bozal, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Urbanización.

- b) Se evitará totalmente que estos perros hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes de la Urbanización.
- c) Que los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.
- d) El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso establecido en el artículo 12 de este Reglamento.

La Junta Rectora, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, avisará a los servicios municipales para la recogida de perros que no reúnan los requisitos mencionados.

Artículo 14. Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas.

Artículo 15. Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto.

Artículo 16. El paseo en bicicleta se hará únicamente en los lugares donde no se moleste y a velocidad moderada.

Artículo 17. Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta en las plazas de la Urbanización, calles, portales y demás servicios comunes, fuera de las horas señaladas en el artículo 12.

(Nota: Se trata de unas normas concretas para unos supuestos específicos, que desde luego deben ser adaptadas a cada Urbanización o Comunidad en particular.)

DEL SERVICIO DE CALEFACCIÓN

Artículo 18. El servicio de calefacción se dará en las fechas y horarios que cada año se acuerde en la Junta Rectora, pero como mínimo se tendrá ocho horas diarias desde el 1 de noviembre al 31 de marzo. Para ampliar el servicio bastará el voto de la mayoría de los Presidentes, y para reducirlo, salvo disposiciones oficiales, será necesaria la unanimidad, conforme las normas contenidas en los artículos 9 y 10 de los Estatutos de la Urbanización.

Artículo 19. Cada propietario responderá de los defectos internos de su propia vivienda, de conducciones y radiadores, pero a su vez tiene el derecho de recibir un servicio correcto de la Central Térmica.

Artículo 20. Aquellos que tengan defectos de calefacción lo comunicarán por escrito, utilizando los talonarios expresamente confeccionados, a la Empresa de conservación del servicio, la cual tendrá obligación de subsanar el problema en el plazo máximo de tres días. De no ser posible técnicamente se dará cuenta a la Comisión Directiva y al propio interesado para hallar la solución adecuada; si el vicio viene de las instalaciones privativas se informará al interesado, quien será responsable de esta reparación, cumpliendo exactamente las recomendaciones técnicas de la Empresa de conservación.

Artículo 21. Ningún propietario puede hacer reformas de radiadores sin el permiso de la Comisión Directiva. A tal fin se comunicará a la misma el proyecto a realizar y, después de recabar la información técnica oportuna, esta Junta dará o no su aprobación, no pudiendo negar el permiso si las obras no suponen variación o perjuicio para otros copropietarios. Si se obtiene la autorización, las obras se realizarán cumpliendo exactamente las recomendaciones técnicas, siendo responsable de ello el propietario.

Artículo 22. La realización de obras sin permiso o efectuadas de manera distinta a la autorizada darán lugar a volver a su estado primitivo y ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 de este Reglamento y de cualquier acción que corresponda a los comuneros, a cada Comunidad o a la Urbanización.

Artículo 23. Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio en orden al buen funcionamiento general de este servicio.

(Nota: Éste es un procedimiento con el fin de determinar el sistema de calefacción, pero cualquier otro también será válido.)

DEL USO DE ASCENSORES

Artículo 24. Cada bloque tiene unos elevadores, tanto de subida como de bajada, que deberán reunir en cada momento los requisitos que establezcan las normas legales correspondientes, además de las siguientes cuando no sean contradictorias con las primeras.



Artículo 25. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

Artículo 26. No podrán utilizar estos ascensores los menores de 14 años sin ir acompañados de personas mayores.

Artículo 27. Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros.

Artículo 28. No se permitirá su utilización para transportes de materiales de obras y tampoco para hacer traslados de muebles. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de los vecinos.

Artículo 29. Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará exclusivamente el Conserje o el encargado de la Urbanización, a los efectos de avisar a la Empresa de conservación, dando cuenta al Presidente y Administrador de cada bloque de los problemas que puedan existir para la adopción de las medidas oportunas. Ningún propietario o inquilino podrá manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo de avisar a dichos empleados y, en su caso, a la Empresa de mantenimiento.

Artículo 30. Para el buen cuidado de los ascensores y los debidos engrases periódicos se concertará el correspondiente contrato con una casa especializada en tal cometido.

(Nota: Estas normas son eficaces para poder, cuando menos, llamar la atención a quienes las incumplen, además de determinar unas posibles responsabilidades por su mal uso o utilización.)

DE LA UTILIZACIÓN DE PISCINAS

Artículo 31. Las piscinas de la Urbanización se abrirán normalmente el 1.^a de junio hasta el 30 de septiembre, aunque queda facultada la Junta Rectora para que, atendiendo a las opiniones recogidas y a la vista del tiempo existente, puedan atrasar o adelantar el período de funcionamiento, adoptando el acuerdo por régimen de mayoría conforme el artículo 10 del Estatuto de la Urbanización.

Artículo 32. De la misma manera, por régimen de mayoría, se establecerá el horario de uso, el tiempo destinado a clases de natación, prácticas y campeonatos, así como otras actividades sociales.

Artículo 33. Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario, caso de así disponerlo la Junta Rectora por acuerdo mayoritario, presentar el carné, emblema o distintivo cada temporada se fije.

Artículo 34. Se facilitarán estos distintivos a toda persona que conviva de forma continuada con el cabeza de familia *(nota: Propietario o quien ocupe con consentimiento del mismo el piso o local)*, siempre que tengan más de 8 años, siendo la entrada libre hasta dicha edad pero que vayan acompañados de persona mayor.

Artículo 35. Para el cumplimiento de lo anterior, todo propietario facilitará a la Comisión Directiva, a través del Presidente o Administrador de Bloque, relación de personas, indicando parentesco, a fin poder hacer para cada uno el distintivo correspondiente.

Artículo 36. Para el acceso y permanencia en la piscina tendrá que llevarse ropa adecuada, concretamente se prohíbe utilizar otra que no sea el traje de baño y camisa o similar y siempre con zapatillas de baño.

Artículo 37. Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

- a) Obligación de usar el gorro de baño para toda persona que tenga el cabello largo.
- b) Prohibición total y absoluta de celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.
- c) Se prohíbe consumir comidas y bebidas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.

Artículo 38. De manera especial se prohíbe la entrada de cualquier perro u otro animal en el recinto, aunque sea atado y con bozal.

Artículo 39. Es totalmente obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina.



Artículo 40. Se atenderá en todo momento las instrucciones del socorrista de la piscina, el cual queda autorizado para sacar del recinto a las personas que puedan ocasionar, con su comportamiento, problemas y peligros para el resto de usuarios.

(Nota: Sería magnífico que todos tuvieran presente estas normas, lo que en la práctica es casi imposible, pero por lo menos una regulación documental sirve de orientación y permite a los encargados y al socorrista llamar la atención o exigir su cumplimiento.)

DE LA UTILIZACIÓN DE LAS PISTAS DE TENIS

Artículo 41. Las pistas de tenis estarán abiertas durante todo el año y con el siguiente horario: de 10 a 23 horas.

Artículo 42. Tienen derecho a su utilización los propietarios o usuarios de las viviendas y locales, así como sus familiares. Podrán jugar con personas ajenas a la Urbanización, en calidad de invitados, siempre y cuando, como mínimo, la mitad de los jugadores tengan la condición de residentes en la Urbanización.

Artículo 43. Los niños menores de 10 años no podrán utilizar las pistas sin estar acompañados de mayores, salvo en aquellos momentos en que no haya peticiones previas y se encuentren vacías.

Artículo 44. Cada propietario tendrá derecho a solicitar la utilización de la pista UNA HORA al día como máximo, salvo que las instalaciones estén libres.

Artículo 45. El encargado de las pistas, que será un empleado de la Urbanización, dispondrá de una lista con el consiguiente cuadro de horarios a fin de que puedan inscribirse los interesados que deseen jugar, debiendo hacerse la inscripción el día anterior de 18 a 20 horas.

Artículo 46. La Junta Rectora de la Urbanización, por régimen de mayoría, determinará cada año el precio de la hora de utilización de la pista de tenis, siendo distinto para individuales y dobles y en horas que se necesite encender los focos.

Artículo 47. El uniforme a emplear por los jugadores será el deportivo normal y habitual en este juego, tanto en ropa como en calzado, quedando prohibido utilizar las pistas de tenis a aquellos que no cumplan con este requisito.

Artículo 48. La Comisión Directiva decidirá los días y horarios que las pistas se destinan a clases, campeonatos y actividades sociales.

(Nota: La utilización de las pistas de tenis, cuando la urbanización cuente con este servicio, es seguramente más factible de hacer cumplir, debido a que siempre habrá otros propietarios o usuarios que quieran hacer uso de las mismas.)

DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 49. Todo personal contratado tendrá una misión que cumplir en la Urbanización, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Artículo 50. En atención a ello, las instrucciones emanadas de la Junta Rectora deberán ser cumplidas exactamente por todos los propietarios.

Artículo 51. Queda, por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o Administrador del bloque, conforme al artículo 8 de este Reglamento, siendo la Junta Rectora, a través de sus órganos, quien exclusivamente dará instrucciones, recompensas o castigos a las personas contratadas.

(Nota: Aquí se intenta buscar que las quejas o sugerencias sobre el personal vayan correctamente canalizadas, evitando en todo momento que los propietarios de forma individual puedan llamar la atención a los empleados.)

DEL SERVICIO DE BASURAS

Artículo 52. Para el correcto funcionamiento de este servicio, evitando una desorganización que llevaría consigo problemas de malos olores e insalubridad, además de falta de estética, queda establecido que la bajada de basuras individuales a los cubos existentes en cada portal será de 21 a 23 horas, estando fuera de este horario cerrados dichos cuartos y quedando prohibido bajar los desperdicios en horario distinto y, por supuesto, dejar bolsas u otro tipo de recipiente fuera del lugar destinado al efecto.

Artículo 53. Las basuras individuales deberán ser bajadas siempre en bolsas de plástico cerradas u otro sistema similar, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento, depositándolas únicamente dentro de los cubos colectivos.

Artículo 54. Atendiendo al horario de recogida por los servicios municipales, la Comisión Directiva queda facultada para cambiar estos horarios por acuerdo mayoritario.

(Nota: Naturalmente estas normas deben quedar siempre supeditadas a las conveniencias de cada Comunidad y teniendo en cuenta los horarios de recogida por el respectivo ayuntamiento.)

DE LA UTILIZACION DE SERVICIOS COMUNES POR INVITADOS

Artículo 55. Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los propietarios o ocupantes de viviendas o locales 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 Urbanización.

Artículo 56. La Junta Rectora fijará cada año, por mayoría, las normas para invitados, número posible para cada servicio, máximo por cada propietario, etc., notificándose a los comuneros por escrito.

(Nota: Éste es un problema general de las urbanizaciones, de ahí la conveniencia de que el disfrute quede supeditado a que ello no prive del derecho preferente de los residentes.)

DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES QUE SON ARRENDADOS O CEDIDOS

Artículo 57. Reiterando en su totalidad las obligaciones de los propietarios que vienen reflejadas en el artículo 20 de los Estatutos de cada bloque, cada comunero estará obligado a dar cuenta al Presidente o Administrador de su bloque de la persona y demás datos del arrendamiento o cesionario del piso o local, pues de no mediar esta comunicación el ocupante carecerá de derecho para el uso y disfrute de los servicios y elementos comunes.

Artículo 58. En esta comunicación, que el Presidente o Administrador del bloque trasladará a la Junta Rectora, el arrendatario o cesionario hará constar que conoce y acepta los Estatutos de la Urbanización, los de su propio bloque y este Reglamento de Régimen Interior, comprometiéndose a su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, deriven contra el propietario por la Comunidad.

Artículo 59. En consecuencia, los derechos y obligaciones de los Estatutos de Urbanización, Estatutos de bloque y de este Reglamento se entiende afectan de idéntica forma a los ocupantes de las viviendas y locales, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

Artículo 60. La Urbanización, a través de los órganos representativos de cada Comunidad, podrá exigir a los ocupantes los daños y perjuicios ocasionados e imponer las sanciones previstas en este Reglamento, sin perjuicios de la responsabilidad directa del propietario conforme a los artículos 20 y 21 de los Estatutos de cada bloque y naturalmente ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

(Nota: Esta regulación es muy conveniente para un debido control, pero a la vez difícil de cumplir, ya que será el propio ocupante quien exigirá al propietario que haga la oportuna notificación y que de otra manera no le será facilitada la acreditación para la piscina ni podrá utilizar las pistas de tenis, etc.)(Nota: Hay que insistir, una vez más, en que estamos ante un «borrador», susceptible de rectificar, añadir o suprimir, según sea la propia urbanización o comunidad; y repetir también que, es conveniente tener este tipo de reglamento cuando la complejidad del inmueble lo requiera, pero siempre sabiendo que sus normas pueden ser modificadas en todo momento por acuerdo de la simple mayoría de la Junta de Propietarios.)