

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

«CERRO GRANDE»

BECERRIL DE LA SIERRA
(Madrid)

La ya dilatada vida de la comunidad de propietarios del Conjunto Residencial Cerro Grande, que comenzó el verano de 1975, aconseja la redacción y aprobación en su caso del REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR previsto en el Artº 5º de sus vigentes estatutos. Según especifica dicho estatuto cuando lo prevé "para regular la adecuada utilización de los servicios y zonas comunes" y siguiendo el espíritu del Artº 16º, apartado 2º de la Ley de Propiedad Horizontal, su aprobación se ha de someter a la norma que regula los acuerdos sobre administración, y su razón de ser y obligatoriedad dimanar del Artº 6º del mismo cuerpo legal.

Basado pues en la citada Ley y en los estatutos, se establece el presente

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DE
CERRO GRANDE.

1. Ambito.

Esta normativa vincula y obliga a cada uno de los propietarios así como a cualesquiera otros usuarios, incluso invitados, y de su cumplimiento se responsabiliza el titular de cada apartamento o local. Queda entendido otro tanto para los menores con respecto a los cabezas de familia.

2. Finalidad.

Regular la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes para facilitar la convivencia, manteniendo y mejorando en lo posible su aspecto, confort y valor, disminuyendo también en lo posible los costes de conservación de jardines, piscinas, vestuarios, pistas de tenis, zonas de juegos, etc.

Ninguno de sus preceptos pretende restringir facultad alguna de los comuneros sino, de acuerdo con la Ley y los Estatutos, hacer más fluida la buena vecindad.

3. Espacios comunes.

Las calles, vías, jardines y demás espacios comunes se usarán exclusivamente para su natural destino. Los coches no se estacionarán en espacios prohibidos y menos sobre las aceras; las bicicletas y motos no circularán por los jardines y todos ellos respetarán las señales de velocidad y sentido de la marcha instalados en la urbanización haciéndolo con el menor ruido posible

4. Jardines.

Son propiedad "pro-indiviso" de la comunidad general, no de -

bloques ni portales en particular y su cuidado obliga a todos y cada uno de los comuneros. Las deficiencias deben ser puestas en conocimiento del administrador y en su ausencia y caso urgente, de los encargados de este servicio absteniéndose de iniciativas personales, bienintencionadas pero a veces irreparables.

Plantar especies o ejemplares nuevos o la sustitución de los que por su vejez, situación, desarrollo, raíces, etc., sean obstáculo o perjudiquen, ha de ser solicitado por los seis propietarios del portal afectado o el total del bloque en su caso. Tomado el acuerdo entre ellos lo comunicarán por escrito al presidente quien, acorde con las disposiciones de organismos forestales y agrícolas, decidirá.

Papeles, plásticos, colillas, envoltorios de tabaco y otros no se arrojarán al suelo, y menos desde las terrazas, sino a la basura de cada vivienda o a las papeleras existentes.

5. Instalaciones deportivas.

El mantenimiento de las existentes o que en el futuro se acondicionen está incluido en el presupuesto general de la comunidad y es sufragado por todos, las usen o no. Todos los propietarios podrán hacer uso de ellas (Artº 4º de los estatutos) y para regular su adecuada utilización, según previene el Artº 5º del mismo texto, se establece este reglamento.

6. Piscina.

Para su uso será necesaria la obtención de un pase o tarjeta. Esta, que será facilitada al cabeza de familia que se halle al corriente en el pago de sus cuotas de comunidad y a quienes con él convivan, podrá devengar un coste a determinar cada temporada por la Junta de Propietarios. Para los invitados que acompañen a estos se establecerá igualmente una cuota por cada día de asistencia. Cualquier situación excepcional deberá someterse a través de la administración a la Junta de Gobierno que decidirá.

La presencia en la piscina queda reservada a quienes, cumpliendo las anteriores condiciones vistan ropa de baño, vayan descalzos y se abstengan de molestar a otros. Queda prohibida la entrada de animales. Son obligación de todos el orden, cuidado de las instalaciones, ducha previa a la inmersión y abstenerse de introducir en el recinto todo género de comida o bebidas.

7. Tenis.

Las pistas están reservadas a los propietarios que hayan solicitado hora previamente y sus acompañantes. Unos y otros pondrán el máximo celo en el cuidado de las instalaciones, usarán obligatoriamente ropa y calzado que prevén las normas federativas y desalojarán al término de su tiempo reservado. La reserva se hará mediante la pegatina que se adquiere en la oficina de administración o por el sistema que en su momento la sustituya y por el importe acordado.

8. Polideportivo.

Este acotado es privado para los propietarios y sus hijos que podrán acudir acompañados de amigos a quienes ellos avalen - con su presencia y responsabilidad, cuidando unos y otros de su mantenimiento y orden. En caso de masiva ocupación podrán establecerse normas especiales para su uso por la Junta de Gobierno.

9. Portales.

Siempre, pero sobre todo en épocas de ocupación parcial deben permanecer cerrados por seguridad. Usense los teléfonos-portalero y evítese dar llaves salvo las imprescindibles. Conviene no ponerles identificación. Cada propietario responde del uso de las que dé.

En los portales no deberán dejarse motos, bicicletas, cochecitos de niño, etc. y menos basuras.

10. Terrazas.

Por obvias razones de estética la colada debe ponerse a secar en las traseras con celosía, nunca en la principal. En esta se evitarán también trastos o leña a la vista, mal almacenada.

11. Barandillas.

En ellas podrán ponerse maceteros, jardineras y tiestos evitando que su riego perjudique a los vecinos inferiores directamente o por filtraciones. En cuanto a la pintura se atenderá igualmente al criterio de uniformidad de la urbanización.

12. Junta de Gobierno-

El presidente podrá asistirse de comuneros que constituyan su Junta de Gobierno, organo asesor o consultivo, así como con tratar técnicos ajenos para aquellas cuestiones que requieran especial pericia a la hora de ejecutar acuerdos de la Asamblea o Junta de Propietarios o de afrontar imprevistos.

13. Administrador.

Determinadas sus obligaciones por el Artº 18 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Artº 14 de los propios estatutos de Cerro Grande, a través del mismo se mantendrán las relaciones de los propietarios con la comunidad.

Controlará el personal subalterno.

Mediante orden del presidente atenderá las necesidades cuya -

urgencia lo requiera y en todo caso velará por cuanto le encomiendan los citados estatutos y la propia L.P.H.

Cuando en algún bloque o portal, cuyos gastos propios vienen definidos en los Srts. 8 y 9 de los estatutos, surjan averías, degeneraciones o subsanaciones necesarias, los propietarios de dicha parcela subvendrán a su coste de común acuerdo. La administración les facilitará a quien lo solicite información de especialistas y oficios los que crea más fiables, pero nunca adelantará cantidad alguna excepto cuando, a juicio del presidente, concurren circunstancias de especial gravedad o urgencia.

14. Seguros.

El Conjunto Residencial "Cerro Grande" tiene contratados seguros globales diversos que afectan a su totalidad. Los propietarios, bloques o portales que por su cuenta contraten con las mismas y otras compañías pólizas parciales, accesorias y particulares como contenido de sus viviendas, lo que es aconsejable, lo hacen sin renuncia ni exoneración de los derechos y obligaciones que como comuneros les corresponden en la póliza general.

De la cobertura de los mencionados seguros generales de la urbanización pueden informarse los comuneros consultando a la administración.

Cuando tuviera lugar algún siniestro cubierto por los ya citados seguros generales, los afectados deben facilitar a la administración con la máxima urgencia cuantos datos permitan a esta efectuar a la aseguradora la reclamación oportuna.

15. Cuotas.

El presupuesto de Cerro Grande se aquilata al máximo por lo que el pago de las cuotas es factor decisivo y por ello se encarece su puntualidad. Los desequilibrios que los impagos y demoras provocan serán contrarrestados añadiendo al principal del causante una penalización que para cada ejercicio acordará la Junta General.

16. Averías privadas.

Se recuerda la obligación establecida por la L.P.H. de subsanar con prontitud cualquier avería de las instalaciones privadas que pueda causar perjuicio a un colindante o a varios de la comunidad así como que estas, de producirse, son de exclusiva responsabilidad del causante aun involuntario. Se recuerda en especial la conveniencia de cerrar las llaves de paso del agua y el gas al ausentarse.

17. Urgencias.

Todo propietario debe comunicar a la administración el teléfono donde pueda localizarse a él o persona autorizada y

con llave del piso o local para cualquier accidente, avería o caso de urgencia o siniestro.

18. Anomalías.

Es obligación de todo propietario dar cuenta a la administración de cualquier anomalía, fallo o abandono que perciba para intentar su subsanación. Igualmente deberá avisar a esta, a los vigilantes si los hubiera o a la Policía o Guardia Civil, de cualquier signo de violencia en los domicilios o de la presencia de personas o actividades sospechosas.

19. Animales.

En los pisos podrán tenerse animales domésticos mientras con sus ruidos u olores no incomoden a los demás y en sus salidas al exterior no causen alarma o produzcan suciedad en interiores comunes y jardines, aceras, senderos, etc. A las horas de descanso cada propietario deberá cohibir los ladridos de sus perros, en especial de noche.

20. Alarmas.

Quienes las instalen domiciliarias deben cerciorarse de que su calidad y garantía impidan que se disparen extemporaneamente, ya que ello menoscaba su fiabilidad y atención además de perturbar innecesariamente a los vecinos. Lo mismo se observará para las de los coches.

21. Ruidos.

A las horas de descanso (0-9 y 15-17 horas) queda prohibido - todo ruido que perturbe. Durante el resto de la jornada se en carece que tocadiscos, radios, televisores, etc., no interfieran iguales usos de colindantes y otros vecinos.

22. Otras perturbaciones.

Se evitarán humos y olores perturbadores a cualquier hora. Las alfombras y similares deberán sacudirse por la parte trasera de las casas; si se hiciera por la fachada principal, a hora en que, consultados previamente, no incomode la estancia o refacciones en terrazas. El uso de barbacoas queda totalmente - proscrito en estas.

23. Basuras.

Deben depositarse exclusivamente en los contenedores. Estos a veces parecen llenos pero tienen cabida al fondo. Los enseres voluminosos deben trasladarse a los lugares designados por el ayuntamiento o depositarlos los días señalados por este para su recogida.

De forma alguna debe tirarse residuo alguno en los huecos que existen entre construcciones

24. Vigilantes.

Si los hubiera, quedan facultados para recordar y hacer cumplir este reglamento. Contra sus actuaciones deberá pasarse nota inmediata a la administración, de la que dependen.

25. Competencia.

En el caso improbable de cualquier duda, controversia o conflicto que pudiera surgir en la interpretación de este reglamento y para toda discrepancia que su aplicación pudiera suscitar y que no esté reservada a los juzgados por la L.P.H. u otras normas de carácter superior, los comuneros se someten expresamente al laudo previsto y regulado en la Ley de arbitraje de 5 de diciembre de 1988. En tal caso se establece y acepta que los gastos que se produjeran serían a cargo de la parte que resultara desprovista de razón.

26. Aceptación general.

Pertenecer a esta comunidad y estar por ello vinculados por el presente reglamento implica, y así lo aceptan los comuneros, que serán a su cargo cualesquiera gastos y posibles perjuicios que el incumplimiento de sus normas de convivencia pudieran generar.

27. Vigencia.

La de este reglamento es indefinida en tanto que en parte o en todo no sea modificado en iguales circunstancias que se aprueba y establece.

20.9.95