# ESTATUTOS Y NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º

Habiéndose constituido una Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Imperio Argentina 3,5 y 7 dicha comunidad se regulará por los presentes estatutos y, en lo no previsto en los mismos por, la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción modificada por L. 8 / 1999.

Artículo 2º

Es objeto de los presentes Estatutos y Normas de régimen interior de la Comunidad, reglamentar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes del edificio por los miembros de la Comunidad y de las personas que los habiten o visiten y los utilicen, los cuales estarán presididos por la buena fe, armonía, mutua colaboración, educación cívica y adecuado uso conforme a las ordenanzas que en todo momento habrán de presidir la aplicación de los Estatutos.

## CAPÍTULO II

Artículo 3º

Conforme se establece en la escritura de constitución de la finca en régimen de propiedad horizontal, otorgada ante el Notario D. Juan Manuel Lozano Carreras de Madrid con residencia y vecindad en la misma, constituido en la Glorieta de Cuatro Caminos, número 6 y 7, de Madrid, el día treinta de mayo de 2023, con el nº MIL CIENTO SESENTA Y UNO de su protocolo, respectivamente.

RÉGIMEN DE COMUNIDAD.

La Comunidad de Propietarios del edificio declarado como obra nueva, se regirá por la Ley de 21 de julio de 1960, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril; Ley 2/1988, de 23 de febrero, artículo 396 del Código Civil, así como por las siguientes normas:

* Las unidades exteriores de aire acondicionado deberán situarlas en, su caso, en la

terraza/tendedero de cada vivienda.

* La piscina y sus anejos, así como la zona ajardinada, serán de uso y disfrute privativo de los propietarios de las viviendas, debiendo permitir éstos el acceso a dichas zonas para cualquier actividad de reparación, inspección, mantenimiento, etc., referida a elementos comunes o privativos del garaje-aparcamiento.

* Los propietarios de las viviendas, quedan autorizados, sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, a realizar las obras interiores que en un futuro puedan estimarse oportunas, siempre que no afecten a la estructura del edificio o elementos comunes.

* Quedan obligados los propietarios de todas las fincas a permitir la entrada del personal cualificado para el arreglo de averías que, directamente o indirectamente afecten a conducciones, instalaciones o elementos comunes o aquéllas que, aun produciéndose en elementos privativos, causen daños o perjuicios a los demás copropietarios.

* Los futuros propietarios de las viviendas que forman parte del edificio que ha sido constituido en régimen de propiedad horizontal, vendrán obligados a constituir servidumbre de paso permanentemente a favor de Gas Natural, S.D.G, S.A., compañías eléctricas, de telecomunicaciones, Canal de Isabel II y cualesquiera otra compañía de suministros para que opere el reglamentario mantenimiento preventivo de las instalaciones comunes e individuales que discurran por sus propiedades, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, así como a favor de la comunidad de propietarios para el mantenimiento de las instalaciones comunes del edificio que discurran por las mismas. Dicha servidumbre de paso será elevable a escritura pública en el momento que se considere oportuno a requerimiento de cualquiera de las compañías suministradoras antes dichas o de la Comunidad de Propietarios.

Son elementos comunes o partes en copropiedad del edificio los siguientes:

1. los señalados en el artículo 396 del Código Civil, redacc. L/1999 disp. adic. única, que son principalmente el suelo, el vuelo, cimentaciones, pasos, muros fosos, patios, escalera, ascensores, corredor, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

2. El subsuelo sobre el que se asienta el inmueble.

3. Paredes, fachadas y tabiques, siempre que éstos tengan por misión separar apartamentos o locales independientes.

4. Los portales, zaguanes y vestíbulos del inmueble.

5. Las instalaciones de electricidad, agua corriente, teléfono interior y conducciones de gas, aire acondicionado y accesorios, hasta los respectivos apartamentos y locales.

6. Las chimeneas y conductos de ventilación, y en su caso las antenas colectivas de radio y televisión.

7. Los lugares y huecos destinados a contadores y maquinaria de servicios generales.

8. El entramado de piso o pisos y las vigas de sustentación en cada planta.

9. La ornamentación y decoro de las fachadas, portales, tejados y demás elementos comunes, su limpieza, mantenimiento y pintura.

10. El alcantarillado y saneamiento, canalizaciones y desagües.

11. La obra gruesa de los suelos, pisos y cubiertas.

12. Puertas y ventanas de portales y cajas de escalera, así como sus elementos metálicos.

Serán también elementos comunes, todos aquellos que sirvan de uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios por disposición legal o por convenio, de los elementos comunes.

Podrán, sin embargo, los propietarios, previo consenso de la Comunidad, instalar los elementos de decoración que estimen oportunos en los portales, estos se costearán a partes iguales por todos los propietarios del portal, siempre que no alteren ni supongan obra de fábrica en los rellanos y vestíbulos de escalera.

Artículo 4º. Garaje.

El garaje sito en la urbanización entrando por la calle por la calle Asombro de Damasco, nº12 destinará exclusivamente a guardería de automóviles, para el uso de los residentes o usuarios en virtud de arrendamientos de plazas de garaje; sin que puedan hacerse uso de sus accesos, para el estacionamiento o depósito de materiales de cualquier tipo, y en ningún caso se podrán aparcar o estacionar vehículos, en el acceso del mismo.

Se podrán estacionar vehículos. No se podrán tener en las plazas otros elementos o enseres (armarios, bicicletas, portaequipajes, etc.)

No se permitirá la instalación de elementos que supongan anclaje mediante taladro en el pavimento o paramentos de la plaza asignada o zonas comunes.

Se recomienda circular en 1ª y con las luces de cruce encendidas.

Artículo 5º

Los elementos comunes no son susceptibles de venta o división, y su venta sólo podrá realizarse conjuntamente con la parte privativa de la cual es anejo inseparable.

Artículo 6º

Ningún copropietario podrá realizar obra en los elementos comunes, ni de reparación ni de ninguna otra clase, sin la autorización de la Junta de copropietarios.

## CAPÍTULO III. ELEMENTOS PRIVATIVOS

Artículo 7º

Estando dividido el edificio en viviendas, garajes y trasteros se reconoce a favor de cada copropietario la plena propiedad de disposición y de determinación con respecto a las obras que no afecten a los elementos comunes, dentro de las limitaciones legales y de las que se derivan de los presentes Estatutos.

Son elementos privativos de cada propietario de cada apartamento o local, las puertas, ventanas y balcones, tabiques interiores, pinturas de paredes y techos, enlucidos y revestimientos de muros y cielos rasos, pavimento y entramando de los apartamentos y locales, las canalizaciones interiores desde su acceso a cada apartamento o local, los baños y duchas y las instalaciones sanitarias.

Se podrán modificar los elementos privativos siempre y cuando no alteren el estado exterior del edificio y/o zonas comunes.

Artículo 8º

El propietario de cada vivienda podrá modificar a su cargo los elementos arquitectónicos (interiores) del mismo, ampliarlo o suprimirlo, siempre que no menoscabe ni altere la seguridad del edificio o algún elemento o servicio común, ni perjudique los derechos de otro copropietario.

Siempre que se realicen obras en la vivienda, el propietario se comprometerá a proteger el interior de la cabina de los ascensores, mediante el forrado de esta con material resistente, a fin de no deteriorar el revestimiento interior. Asimismo, se responsabilizará de adoptar las medidas oportunas para no ocasionar daños en el resto de los elementos comunes, ni ocasionar molestias al resto de propietarios.

Además de las limitaciones que impone la Ley, no podrá el propietario:

a) Instalar en las fachadas objetos, letreros y similares que originen un cambio en el aspecto arquitectónico del edificio, excepto las placas de los sistemas de seguridad privada.

b) Cerrar los balcones, ventanas y huecos en general, con carpintería metálica y/o acristalamientos o cualquier otro material y forma a excepción de las cortinas de cristal (si así es aprobado por la Comunidad de propietarios).

c) Instalar tendederos de ropa en los huecos, ventanas y balcones que de den a la fachada exterior o interior. Sí estarán permitidos los tendederos en las terrazas si son portátiles y no superan en altura el borde superior de la barandilla.

d) Instalar en ventanas y balcones aparatos de servicios, tales como equipos exteriores de aire acondicionado o similar.

e) Efectuar cualquier tipo de cambio en las instalaciones o servicios generales y comunes del edificio.

Artículo 9º

Si a consecuencia de la realización de obras privativas en la vivienda, 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 propietario 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.

## CAPÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES:

Artículo 10º. Destino del garaje

Las plantas de garaje se destinarán exclusivamente al aparcamiento de vehículos de los residentes o usuarios, sin que en ningún caso puedan ser utilizadas para el almacenamiento o depósito de materiales de ninguna clase o instalación de negocio o industria, o a ningún trabajo con maquinaría.

Artículo 11º. Destino de las viviendas

Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, no obstante, lo cual su propietario las podrá dedicar o ceder total o parcialmente para su uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos. Informando previamente a la comunidad y realizando la consulta pertinente al administrador.

Artículo 12º. Prohibiciones

Queda prohibido dentro del recinto de la finca, así como de los apartamentos, locales o garaje:

a. Desarrollar actividades que causen daño, sean incómodas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

b. Arrojar polvo, ceniza, basuras o desperdicios a las zonas comunes de la finca y balcones de otras viviendas, así como depositar en las mismas basuras y/o desperdicios o cualquier otro tipo de materiales.

c. La tenencia de cualquier planta que pudiera causar molestias u obstaculizar vías de evacuación en zonas comunes a otros copropietarios; así como el uso del ascensor a menores de catorce años que no vayan acompañados de un adulto.

d. El transporte en el ascensor de cualquier tipo de materiales que pudieran producir deterioro, así como utilizarlos para subir o bajar muebles o bultos en horas que entorpezcan su utilización por los vecinos; debiéndose adoptar, en cualquier caso, las medidas necesarias para evitar rozaduras, desconchados y desperfectos, y hacerlo con las mínimas molestias y máxima seguridad.

e. Respetar el horario y normativa establecido por la legislación en cuanto a la realización de obras o bricolaje en viviendas

g. No se podrán realizar cerramientos fijos en las terrazas según legislación vigente, aunque si cortinas de cristal al estar contempladas en la ley. Se podrán instalar persianas en miradores siempre que cuenten con la pertinente licencia municipal y se respete el color RAL de la ventana.

h. Queda clausurado el acceso por el acceso de bomberos, quedando exclusivamente el uso para ese menester.

Artículo 13º. Derechos de los copropietarios

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.

En caso de rotura intencionada o accidental por parte de un vecino de una zona común, la comunidad pondrá medidas para que el propietario asuma el coste del arreglo.

Artículo 14º. Obligaciones de los copropietarios

Serán sus obligaciones 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, como tendederos de ropa, debiendo usar a tal fin los elementos interiores privativos de cada vivienda o patios interiores.

e. Consentir, en su local o apartamento, el acceso, reparaciones y limpiezas que fueran necesarias para los elementos comunes y que contribuyan al bien común.

f. Contribuir con arreglo a su cuota de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender obras de conservación y reparación de la finca.

g. Comunicar al secretario–administrador el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad, así como el cambio en la titularidad de la vivienda o local.

Artículo 15º. Arriendo de apartamentos o viviendas

El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos.

No podrá arrendarlo para un número superior al de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y que el arrendatario no contravenga los presentes Estatutos, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra Ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro.

Queda terminantemente prohibido subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.

## CAPÍTULO V. CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES.

Artículo 16º

La parte proporcional de los gastos comunes, así como de la dotación del fondo de reserva que corresponde a cada titular, aprobada previamente por la Junta de Propietarios, será abonada en los 5 primeros días de cada mes y de forma anticipada, contra recibo detallado autorizado por el Administrador de la comunidad o su presidente, quedando las cantidades que pudieran ser sobrantes a fondo de mantenimiento y conservación, que serán detallados en cuenta a aparte.

Si no se efectuara el pago en el expresado plazo, podrá ser requerido por el Administrador o el presidente para dicho abono debiendo indemnizar en tal caso, en un

5 % más el total del recibo o recibos, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de las reclamaciones que por vía judicial procedan conforme al artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si no se subsana el impago en un plazo de tres meses, la Comunidad emprenderá las medidas oportunas para regularizar la situación.

Artículo 17º

Con independencia de los gastos ordinarios, los copropietarios estarán también obligados al pago de los gastos extraordinarios que se originen, previa la oportuna aprobación de los mismos por la Junta de Propietarios.

## CAPÍTULO VI ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD

Artículo 18º

El funcionamiento de esta comunidad de propietarios con arreglo a las respectivas competencias y facultades, se efectuará por los órganos siguientes:

a. La Junta de Propietarios.

b. El Presidente de la misma.

c. Dos Vicepresidentes.

d. El Administrador y Secretario.

La Junta de Gobierno tendrá firma mancomunada, uno de ellos será el Secretario-Administrador, El Presidente/a y/o un Vicepresidente/a.

Artículo 19º. Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios estará compuesta por todos los propietarios de todas las fincas resultantes de la división horizontal de que consta el edificio, y corresponde a la misma regir y gobernar los destinos de la comunidad, con las siguientes atribuciones:

a. Conocer de todas las cuestiones y acuerdos que afecten a la Comunidad, adoptando los que estime oportunos.

b. Elegir y en su caso remover de sus cargos al Presidente y Secretario Administrador.

c. Resolver todas las reclamaciones que formulen todos los copropietarios.

d. Aprobar el plan y presupuestos de gastos de ingresos, así como las cuentas correspondientes a cada ejercicio.

e. Aprobar y reformar los presentes Estatutos y sus normas de régimen interior para regular la adecuada utilización de los servicios y cosas generales comunes.

f. Aprobar los gastos de tipo extraordinario que afecten a la totalidad del conjunto y recabar fondos para su realización.

g. Y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general de la Comunidad, acordando las medidas necesarias para el mejor servicio de la finca.

h. Incluir junto con la convocatoria a la junta, una plantilla de votos con los asuntos a tratar que deberá ir cumplimentada correctamente por el propietario que quiera ser representado de forma correcta.

Artículo 20º

Las Juntas serán de carácter ordinario y extraordinario:

Con carácter ordinario se reunirá una vez al año, y en la misma se someterán a estudio y aprobación los siguientes puntos:

a) Nombramiento de los cargos de Presidente y Secretario Administrador.

b) Aprobación del estado de cuentas del ejercicio anterior.

c) Aprobación del presupuesto de gastos ordinario.

La Junta se reunirá con carácter extraordinario para decidir sobre el resto de los asuntos de su competencia, distintos de los antes expuestos.

Artículo 21º

Las reuniones de las Juntas de Propietarios serán convocadas por el Presidente de la Comunidad, por escrito, mediante comunicación, y con una antelación mínima de seis día hábiles a la fecha en que deba tener lugar. La comunicación señalada debe contener indicación de los asuntos a tratar, el lugar, el día y hora de la celebración, así como una relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad, advirtiendo de la privación del derecho de voto en los términos del artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Para la validez de la Junta y de los acuerdos que adopte, deberán concurrir personalmente o debidamente representados, con autorización por escrito, la mayoría de los propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación. Si no concurre dicho quórum, se celebrará en segunda convocatoria, media hora más tarde, cualquiera que sea el número de sus asistentes.

El lugar para su celebración deberá constar en la citación y a poder ser se efectuará en el propio inmueble.

La Junta de Propietarios se reunirá por los menos una vez al año entre los meses de noviembre y diciembre. Igualmente, deberá convocarse la Junta con carácter extraordinario, siempre que los considere conveniente el presidente o lo solicite la cuarta parte de los propietarios o un número de condueños que representen las 25% de las cuotas de participación del inmueble.

Artículo 22º

Para la fijación de la mayoría en los acuerdos de las Juntas de Propietarios, se estará a los dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, haciéndose constar que cada copropietario tendrá derecho a un voto, salvo lo establecido en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal con respecto a los propietarios morosos.

A partir de la tercera cuota impagada se procederá al inicio del proceso de regularización de los importes pendientes, negociando como abonar la deuda y tras 4/5 meses de demora inicio proceso judicial. Se planteará en Junta de propietarios el caso concreto para que se tome la decisión de iniciar un proceso judicial.

Artículo 23º

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, diligenciado por el registrador de la propiedad, cuyas actas serán firmadas en el libro por el Presidente y el Secretario.

Artículo 24º

Toda la documentación relacionada con la Comunidad será custodiada por el Sr. Secretario Administrador, el cual los tendrá siempre a disposición de cualquier miembro de la Comunidad, debiendo hacer entrega de todos ellos al Secretario Administrador que lo sustituya.

Artículo 25º

Los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, obligan asimismo en cuanto les afecte, a los ocupantes o usuarios de los apartamentos, locales y plazas de garaje, que no tengan la condición de dueños, especialmente en cuanto a normas de régimen interior; por los que deberán ser debidamente informados por los propietarios para el cumplimiento de los acuerdos adoptados sin perjuicio de que el Presidente o secretario Administrador de la Comunidad pueda dirigirse directamente y a tales efectos a los mismos.

Artículo 26º. presidente

La Junta de Propietarios nombrará anualmente, de entre los copropietarios un presidente, que representará en todo a los demás copropietarios en los asuntos relativos a las cosas comunes, llevará la presidencia de las reuniones y será el representante legal de la comunidad frente a terceros, en juicio y fuera de él.

Tendrá la facultad para autorizar gastos de carácter urgente e imprevistos, hasta un importe máximo de 400 euros en conjunto anual. Importe del que no dispondrá la junta de gobierno, sino que los pagos se realizarán a través de la administración

Dicho cargo tendrá una duración de un año, pudiendo ser reelegido, y se someterá a votación en la Junta General Ordinaria o cuando así lo acuerde la Comunidad en Junta Extraordinaria. El cargo será gratuito y ningún propietario podrá negarse a desempeñarlo, salvo lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 27º. Secretario Administrador

La Junta de Propietarios nombrará un Administrador que ostentará igualmente el cargo de Secretario, y que podrá recaer en una persona física con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida, o bien en una corporación u otra persona jurídica; pudiendo ser designado por tiempo indefinido, hasta que la Junta acuerde su remoción.

Tendrá plenos poderes para efectuar reparaciones ordinarias y urgentes, debiendo obtener autorización previa del Presidente para las ordinarias no urgentes. Las

reparaciones extraordinarias necesitarán inexcusablemente la aprobación de la Junta, aun cuando tenga el Administrador facultad para efectuar lo urgente e inaplazable, previa autorización del Presidente.

Artículo 28º

Corresponde al Administrador, además de lo indicado en el artículo anterior.

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, haciendo a tales efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los usuarios.

b) Efectuar los pagos de los gastos comunes, girar los recibos de gastos y llevar la contabilidad de la Comunidad, presentando los balances de cuentas del ejercicio y los presupuestos de gastos para el ejercicio siguiente.

c) Atender a la conservación y entretenimiento del edificio y de la finca, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.

c) Ejecutar los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios en materia de obras, pagos y cobros.

d) Actuar como Secretario, custodiando los documentos y cumpliendo sus funciones.

f) Cualquier otra función que pueda confiar o conferir la Junta de Propietarios.

## CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

Artículo 29º

La Comunidad se extinguirá:

a) Por la destrucción del edificio, cuando el coste de la reconstrucción exceda el 50% de su valor al tiempo del siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por el seguro y la Junta decida la reconstrucción.

b) Por la conversión en propiedad ordinaria.

## CAPÍTULO VIII. PROCEDIMIENTO

Artículo 30º

Con excepción de los procedimientos regulados en los artículos 7,17 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, todas cuantas cuestiones puedan surgir entre los copropietarios, se habrán de someter al juicio de árbitros de equidad, con sujeción a las normas que al efecto establece la Ley de Arbitraje.

Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional hayan de plantearse, los propietarios, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

## CAPÍTULO IX. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR SINGULARES DEL GARAJE

Atendida la especial singularidad del garaje de la finca, y teniendo en cuenta, que, sin perjuicio de la participación alícuota de cada plaza del total del edificio, tiene unos gastos y necesidades de funcionamiento independientes y propias frente al resto de la Comunidad general; el mismo, en cuanto a su funcionamiento interior y sin perjuicio de su incardinación en la Comunidad de Propietarios tendrá sus propias normas de régimen interior.

## NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR DE GARAJE PARTICULAR

Artículo 1º

El garaje del citado inmueble, propiamente dicho, tiene una sola entrada para vehículos, que discurre por el acceso al efecto por la calle José Escobar y Saliente. Consta de dos alturas de profundidad en las que se ubican 112 plazas de garaje o aparcamiento con instalaciones de luz, agua, arquetas de registro de saneamiento.

Para el mantenimiento de dichas instalaciones por todos los propietarios o usuarios de las plazas de garaje, se permitirá el paso a las personas encargadas del servicio de estos, así como para las reparaciones que fueren precisas.

Igualmente, y al estar radicado dicho garaje en el edificio general, y existir instalaciones que pudieran afectar a aquel, autorizando expresamente el paso de las personas u operarios que la Comunidad de Propietarios del inmueble, enviara para efectuar reparaciones, o mantenimiento de las instalaciones que pudieran afectar a la totalidad del inmueble.

Artículo 2º

Para uso y disfrute de las expresadas plazas de garaje y sin perjuicio de su cuota de participación individualizada en el total inmueble, de cada una de las plazas de aparcamiento o garaje, los propietarios de la misma, no se establecen como Comunidad independiente de la general del edificio y que estará integrada por la totalidad de los propietarios de plazas; dándose a su vez, las presentes normas de régimen interior.

Artículo 3º

La propiedad de las plazas de garaje dará lugar a ubicar en la misma vehículos, no pudiendo colocar bicicletas, armarios, ni perforar la estructura tanto en suelo o paredes para colocar ningún elemento.

Artículo 4º

Los titulares de las plazas de garaje, en cuanto a las mismas forman parte del edificio, se someterán en un todo a lo dispuesto en las normas.

## X. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR PARA LA UTILIZACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES

Artículo 1º

Se utilizarán las zonas comunes con respeto y en especial los menores bajo a supervisión del adulto o tutor legal. De manera que si se origina algún desperfecto o molestia serán éstos últimos responsables económicos de los daños que pudieran generarse por los menores.

Artículo 2º

No se pisarán las zonas ajardinadas.

Artículo 3º

Las mascotas deberán ir atadas en las zonas comunes y el propietario se hará responsable de la limpieza de sus posibles deposiciones dentro de la urbanización. En caso de reiteración de comportamientos incívicos, la comunidad se reserva el derecho a percibir al propietario.

Artículo 4º

En caso de negligencia o descuido y rotura de algún elemento de las zonas comunes por parte de algún vecino, será asumido por este.

Artículo 5º

No se podrá fumar en zonas comunes, jardín, zona infantil y piscina

## XI. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR PARA LA UTILIZACIÓN DE LA PISCINA

Artículo 1º Los menores de 13 años no podrán hacer uso si no van acompañados de un adulto.

Artículo 2ª El horario será el que se determine para cada temporada.

Artículo 3º No se sobrepasará el aforo máximo.

Artículo 4º No se permitirán ni colchonetas ni juegos de balón dentro del vaso de la piscina.

Artículo 5ª El socorrista, velará por todos los bañistas siendo de obligado cumplimiento sus indicaciones.

Artículo 6º Se habilitará una zona de césped como zona adyacente a la piscina exclusivamente, quedando el resto como zona ajardinada.

Artículo 7º No se utilizarán envases de cristal en zona de baño o césped que puedan dar lugar a roturas o cortes.

Artículo 8º No está permitido en el recinto de la piscina introducir alimentos en todo caso solo se permite en la zona de césped.

Artículo 9º Es de obligado cumplimiento utilizar la ducha antes de entrar al vaso y la utilización de toalla.

Artículo 10º No está permitida la entrada a la zona de baño con ropa o calzado de calle.

Artículo 11º Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área de la piscina, sin perjuicio al uso de perros guía por personas con disfunciones visuales.

Artículo 12º El uso de las instalaciones debe hacerse con la ropa y calzado deportivo adecuados. Se requiere uso de traje de baño.

Artículo 13º Es obligatorio el uso de calzado de baño en aseos, vestuarios y playa de la piscina.

Artículo 14º Es obligatorio el uso de las duchas antes de bañarse.

Artículo 15º No se permite correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas, aseos y vestuarios.

Artículo 16º Quedan prohibidos los juegos bruscos o actividades que pongan en peligro o alteren la tranquilidad del resto de usuarios.

Artículo 17º No se permite el uso de la piscina por personas con heridas, las personas que porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, mucosas o vías respiratorias.

Artículo 18º No podrán ingresar a la piscina las personas que estén bajo el efecto del alcohol, drogas u otros.

Artículo 19º Se prohíbe el uso de balones, colchonetas o flotadores, siempre que no sean necesarios para niños.

Artículo 20º Todo usuario estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de las mismas.

Artículo 21º Cualquier usuario que no cumpla con las reglas de uso de la piscina tendrá que abandonar la misma.

Artículo 22º Todas las personas ajenas a la comunidad deberán de ir acompañadas de un propietario.

Artículo 23º No esta permitido reservar espacios con toallas.