

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALBATROSS CASARES

De conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal y de acuerdo con los Estatutos de la comunidad de propietarios se dicta el presente Reglamento de Régimen Interior:

INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Las normas son de obligado cumplimiento y tanto los empleados de la Urbanización, como cualquier propietario o residente tendrán facultad para hacerlas observar y para notificar su incumplimiento a la Junta de Gobierno.

Artículo 2. La Junta de Gobierno, dará cuenta por escrito al propietario de la vivienda o local y al usuario de los mismos, en el caso de que se trate de terceras personas, de la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el propietario o residente de la vivienda o local.

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 3. Todos los propietarios o residentes deberán exponer sus quejas, sugerencias y observaciones a la Junta de Gobierno a través de sus correspondientes vocales o directamente a través del Presidente o del Vicepresidente.

Artículo 4. Queda prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria al que están destinados.

Artículo 5. Queda prohibida la realización de actividades ilícitas de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 6. Por seguridad, deberán mantenerse siempre cerradas las puertas de acceso a la urbanización.

Artículo 7. Queda prohibido el tendido de ropa en las fachadas debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto en cada vivienda o en las terrazas sin que sobrepase la altura de las barandillas de forma que no sea visible desde el exterior.

Queda prohibido sacudir manteles, toallas, alfombras por las terrazas.

Artículo 8. Queda prohibida la colocación o almacenaje de cualquier tipo de objeto en los descansillos o zonas comunes de la urbanización.

Artículo 9. Queda prohibido, como norma general, desarrollar actividades que produzcan ruido y molestias a los vecinos, respetándose especialmente, los siguientes horarios, destinados al descanso de los habitantes de la Urbanización:

- a. Desde las 10 de la noche hasta las 9 de la mañana en días laborables
- b. Desde las 10 de la noche hasta las 10 de la mañana en domingos y días festivos.

c. Además de los dos periodos anteriores, en fechas estivales (del 15 de Junio al 15 de septiembre), desde las 3 de la tarde hasta las 5 de la tarde.

Artículo 10. Los propietarios o residentes que tengan en la Urbanización perros u otros animales de compañía deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las dictadas por la Autoridad competente:

a. Los animales deberán ir siempre atados, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por la Urbanización. Además, los perros cuyo peso supere los 20 kilogramos o tenga una actitud marcadamente agresiva, deberá llevar siempre un bozal.

b. Todos los animales deberán ir provistos de su correspondiente documentación sanitaria y, en los casos legalmente establecidos, de seguro y demás documentación.

c. Queda prohibido que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes de la Urbanización. Los propietarios están obligados a retirar sus excrementos y limpiar la zona afectada.

d. Asimismo, los propietarios deberán evitar, en la medida de lo posible, que se produzcan ladridos, aullidos u otros ruidos similares durante las horas de descanso establecidas en este Reglamento, quedando prohibido dejar a los animales de compañía en las terrazas o balcones durante dichos horarios.

Artículo 11. Queda prohibido el acceso a cuartos de instalaciones, excepto para la instalación, limpieza y mantenimiento de los equipos por parte de personas cualificadas para ello y siempre bajo supervisión del conserje, presidente, administrador o miembro de la junta directiva quien dispondrá de las llaves de acceso y realizará las acciones de apertura y cierre de puertas y chequeo del trabajo realizado una vez haya finalizado.

Artículo 12. Queda prohibida la realización de pintadas, pega de carteles no autorizados por la Junta de Gobierno, o de cualquier otra actividad que ensucie, modifique o deteriore los elementos de las zonas comunes de la urbanización. Con respecto a los carteles proporcionados por la empresa de seguridad que los vecinos puedan contratar, en su caso, solo se permitirá la colocación de un cartel por vivienda.

Artículo 13. Queda terminantemente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en las zonas comunes de la urbanización salvo eventos, fiestas o celebraciones organizadas o autorizadas por la Junta de Gobierno.

Artículo 14. Los tablones de anuncios se destinarán con carácter exclusivo a colocar informaciones relativas a la Comunidad de Propietarios.

Artículo 15. Los adultos deben hacer observar y hacer cumplir las normas a los menores de edad que convivan con ellos siendo los adultos responsables directos de los actos cometidos por dichos menores.

DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

Artículo 16. Ningún propietario o residente podrá hacer obras individuales en las fachadas, ni variar, ni instalar ningún elemento (rótulos, antenas, conductos, cableados, aparatos de aire acondicionado...etc) que modifique su estado sin aprobación de la Junta de Propietarios de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal

Artículo 17. La realización de obras exteriores sin permiso o efectuadas de manera distinta a la autorizada dará lugar a volver a su estado primitivo sin coste para la Comunidad de Propietarios.

Artículo 18. Se recomienda que todas las obras particulares realizadas en las viviendas y que puedan implicar molestias a los vecinos (ruidos en viviendas, suciedad en zonas comunes...etc) se comuniquen con antelación y con carácter meramente informativo a la Junta de Gobierno. Además, se deberán respetar los horarios de descanso establecidos en cuanto a los ruidos que pudiesen provocar y cumplir con la legalidad vigente en cuanto a licencias y documentación establecida. Asimismo, el propietario será responsable de la limpieza de los elementos comunes que se pudiesen ver afectados.

DE LA UTILIZACIÓN DE LA PISCINA

Artículo 19. La temporada de piscina se fijará desde el **1 de junio al 30 de septiembre**, en horario ininterrumpido de **10:00 a 20:00 horas**, pudiendo la junta directiva adelantarlo o posponerlo por las condiciones meteorológicas.

Artículo 20. Queda terminantemente prohibido el acceso al recinto de la piscina y el uso de la misma fuera de las fechas y los horarios establecidos.

Artículo 21. Se utilizarán los accesos indicados para la zona de baño.

Artículo 22. Es obligatorio ducharse antes de acceder al agua. No se permite el uso de cremas bronceadoras dentro del agua. Se prohíbe el uso de champú o gel de baño en las duchas exteriores.

Artículo 24. Queda prohibido el acceso al recinto de la piscina con objetos de cristal.

Artículo 25. Queda prohibido abandonar basuras o desperdicios dentro de las instalaciones de la piscina, así como introducir en la piscina objetos punzantes o sucios.

Artículo 26. Queda prohibido el acceso a las instalaciones de la piscina a todas las personas que padezcan enfermedades infecto-contagiosas.

Artículo 27. Queda prohibido el acceso a las instalaciones de la piscina a menores de 8 años si no van acompañados al menos de un adulto.

Artículo 28. El uso en la piscina de colchonetas, pelotas y cualquier objeto hinchable queda totalmente prohibido, salvo los flotadores y manguitos para los niños.

Artículo 29. Queda prohibido reservar sitio mediante toallas extendidas u otra forma en el recinto de la piscina, las hamacas comunitarias tampoco se podrán reservar, de tal forma que si se abandona el recinto, éstas quedarán libres. Igualmente no se pueden dejar hamacas, sillas u otros objetos dentro del recinto con la misma finalidad.

Artículo 30. Queda prohibido el acceso de animales al recinto de la piscina.

Artículo 31. Queda prohibido el acceso al recinto de la piscina sin la vestimenta y calzado adecuado.

Artículo 32. Queda prohibida la realización de saltos peligrosos y cualquier otra actividad que impida o moleste el baño del resto de usuarios.

Artículo 33. Los invitados tienen que estar en todo momento acompañados de los propietarios. Se limita el número de invitados en el recinto de la piscina por propiedad a cuatro personas.

Artículo 34. Esta comunidad no se responsabiliza de los daños producidos a los usuarios como consecuencia del uso indebido de las instalaciones o el incumplimiento de estas normas.

DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 35. Las instrucciones emanadas de la Junta de Gobierno deberán ser cumplidas por todas las personas contratadas. En caso de existir discrepancias, el responsable de la empresa contratada deberá ponerse en contacto con la Junta de Gobierno.

Artículo 36. Queda prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los operarios, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o a cualquiera de los miembros de la Junta de Gobierno, las cuales son las únicas facultadas para dar instrucciones a las personas o empresas contratadas.

DEL SERVICIO DE BASURAS

Artículo 37. Queda prohibido el abandono de enseres, electrodomésticos, material de obra o similares dentro del recinto de la urbanización.

Artículo 38. Las basuras deberán mantenerse en el interior de la vivienda hasta el momento de sacarlas a las cubas del servicio público de recogidas, quedando totalmente prohibido dejarlas en la puerta de la casa.

DE LA UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES Y ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 39. Queda prohibido estacionar fuera de las zonas delimitadas en garajes y en las zonas comunes.

Artículo 40. Todas las zonas comunes de los sótanos deben estar siempre despejadas.

Artículo 41. Al acceder o salir con el vehículo de la urbanización, siempre se deberá esperar el tiempo necesario hasta comprobar que la puerta quede correctamente cerradas con el fin de evitar el acceso de gente ajena a la Urbanización.

DE LAS VIVIENDAS ARRENDADOS O CEDIDOS

Artículo 42. Los derechos y obligaciones fijados en los Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior afectarán de manera idéntica a los ocupantes de las viviendas, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o cualquier otro título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

Artículo 43. La Comunidad de Propietarios, a través de su Junta de Gobierno, podrá exigir a los ocupantes los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicios de la responsabilidad directa del

propietario y ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

DE LA ESTÉTICA GENERAL

Artículo 44. La colocación de toldos o cerramientos deberá seguir un patrón de homogeneidad, elegido por la comunidad de propietarios. Estableciéndose el aluminio del cofre en color marrón y el Modelo 2354 (TENNERE).

Artículo 45. Como medida de cerramiento de las terrazas solo se podrán usar cortinas de cristal sin perfiles.

El incumplimiento de las presentes normas de régimen interior por parte de cualquier propietario o inquilino, será motivo suficiente para solicitar el amparo administrativo o judicial, por parte del Administrador o del Presidente de la comunidad, sin necesidad de autorización expresa por parte de la Junta de Propietarios.

Los daños que el incumplimiento de las normas eventualmente pudiera producir a la comunidad, así como los gastos que se originen con motivo de la reclamación a que el incumplimiento diera lugar, serán cargados al propietario del inquilino infractor.