

# Reglamento de Régimen Interno

(Aplicable a propietarios, inquilinos y visitantes)

## Índice

### Preámbulo

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| Fundamentos y ámbito de aplicación ..... | 4 |
|------------------------------------------|---|

### I. Órganos de gobierno

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Convocatoria de la Junta de Propietarios .....                 | 6 |
| Cargos y funciones en la Junta de Propietarios .....           | 6 |
| Procedimiento para la elección de cargos .....                 | 8 |
| Funcionamiento y responsabilidades de la junta directiva ..... | 9 |

### II. Responsabilidades, obligaciones y derechos

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Cargos electos por la Junta .....  | 10 |
| Administración de la finca .....   | 10 |
| Propietarios                       |    |
| Obligaciones .....                 | 13 |
| Pago de cuotas y derramas .....    | 14 |
| Obligatoriedad .....               | 14 |
| Cuotas .....                       | 14 |
| Derramas .....                     | 14 |
| Formas de pago .....               | 15 |
| Derechos de los propietarios ..... | 15 |

### III. Procedimientos

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Avisos y notificaciones .....                                           | 17 |
| Tablón de anuncios .....                                                | 17 |
| Contratación de servicios externos .....                                | 18 |
| Prevención de Riesgos y Contratación de Actividades Empresariales ..... | 19 |

### IV. Habitabilidad y seguridad

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Consideraciones generales .....                                    | 20 |
| Compra-venta o traspaso de propiedades .....                       | 22 |
| Viviendas .....                                                    | 22 |
| Alquiler de viviendas y anexos .....                               | 23 |
| Alquileres vacacionales y subarriendos .....                       | 23 |
| Obras y reformas .....                                             | 24 |
| Terrazas y azoteas .....                                           | 24 |
| Terrazas .....                                                     | 25 |
| Solarios / azoteas .....                                           | 26 |
| Locales .....                                                      | 27 |
| Garaje                                                             |    |
| Normas generales .....                                             | 28 |
| Mantenimiento de las instalaciones .....                           | 29 |
| Prevención de riesgos en el garaje .....                           | 29 |
| Aparcamiento fuera de plazas de garaje y ocupación de plazas ..... | 31 |
| Puntos de recarga para vehículos eléctricos .....                  | 31 |
| Zonas de uso comunitario .....                                     | 32 |
| Zonas de acceso restringido .....                                  | 33 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Regulación de servidumbres y elementos comunes de uso privativo .....    | 34 |
| Elementos comunes .....                                                  | 35 |
| Buzones .....                                                            | 36 |
| Uso y conservación del ascensor .....                                    | 37 |
| Regulación de elementos comunitarios y privativos en zonas comunes ..... | 38 |
| Aires acondicionados .....                                               | 38 |
| Toldos y sombrillas .....                                                | 39 |
| Videovigilancia .....                                                    | 39 |
| Cámaras de videovigilancia de la Comunidad .....                         | 39 |
| Cámaras de uso particular .....                                          | 40 |

## V. Normas básicas de convivencia y civismo

---

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Normas generales .....                | 41 |
| Mascotas .....                        | 42 |
| Molestias y ruidos persistentes ..... | 44 |

## VI. Régimen disciplinario

---

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incumplimientos .....                        | 46 |
| Pérdida de derechos por incumplimiento ..... | 47 |
| Procedimiento sancionador .....              | 48 |

---

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Disposición final ..... | 49 |
|-------------------------|----|

---

## Preámbulo

---

### Fundamentos y ámbito de aplicación

El presente **Reglamento de Régimen Interno** afecta a la Comunidad de Propietarios **Sol y Luna** (NIF: H-57627689).

Tiene como finalidad regular los detalles y procedimientos que aseguren una **adecuada utilización de los servicios y bienes comunes**, recoger los principales **derechos y deberes** aplicables a **propietarios, inquilinos y visitantes** de la finca, así como **garantizar la convivencia y bienestar** más óptimos y deseables en el ámbito de la Comunidad.

Las normas aquí recogidas son de **obligado cumplimiento**. Tanto los miembros de la junta directiva de la Comunidad, incluida la administración de la finca, como los empleados que pudieran trabajar al servicio de la Comunidad tienen plenas facultades para hacerlas observar.

El Artículo 6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH) faculta al conjunto de propietarios para fijar normas de régimen interior. Estas normas obligan a todo titular mientras no sean modificadas en la forma legalmente prevista.

Este Reglamento viene a extender el marco previamente establecido por los Estatutos fundacionales de la promoción inmobiliaria y los Estatutos de la Subcomunidad de Aparcamientos y Trasteros del Conjunto Residencial Sol y Luna, a los cuales complementa y amplía, dentro de los límites fijados por las distintas normativas legales que sean de aplicación en los ámbitos local, autonómico y nacional.

Desde su aprobación, las normas de este Reglamento quedan supeditadas a posibles actualizaciones o enmiendas legislativas posteriores, al tiempo que sustituyen a cualquier otro articulado de rango similar previo que pudiera existir en la Comunidad de Propietarios.

Ante cualquier discrepancia o conflicto entre las presentes normas y la legislación vigente, prevalecerá ésta última.

El presente Reglamento afecta al Edificio A de la promoción denominada **Sol y Luna**. El edificio está ubicado, según Catastro, en la c/ Joan Boscà, n.º 6, y con entrada por la c/ Cervantes, n.º 48-B de la localidad de Sant Antoni de Portmany (C.P. 07820 de Islas Baleares, en Ibiza). Esta última dirección se considerará la localización de la Comunidad a efectos postales.

El edificio se compone de:

- **24 viviendas** (apartamentos) distribuidos en cuatro plantas del edificio, con sus correspondientes terrazas.
- **6 solarios** de uso privativo de los apartamentos con ático en los niveles superiores (planta tercera).
- **Zona común de la cubierta** (azotea), destinada a ubicar los aires acondicionados de todas las viviendas del edificio.
- **4 locales comerciales** con sus correspondientes zonas exteriores comunes de uso privativo y **un sótano destinado a plazas de garaje y trasteros**, ocupando las plantas Baja y Sótano primero.
- **Una planta Sótano segundo** que comprende 41 plazas de garaje, un trastero y pasillos comunes para el paso de vehículos y peatones.
- Las correspondientes zonas de acceso a la finca, escaleras, uso común y servidumbre, así como una superficie destinada a jardín.

La planta Sótano primero, independiente de los locales comerciales y cuya propiedad es íntegramente privada a la fecha de redacción de las presentes normas, tiene asignado un uso catastral exclusivo para plazas de garaje y trasteros, sin que pueda destinarse a otros fines sin la preceptiva autorización legal.

La planta Sótano segundo está destinada a uso de plazas de garaje y a un trastero. Varias plazas de garaje pertenecen a propietarios de los apartamentos de la finca, y en algunos casos a propietarios externos. Entre dichas propiedades externas, se incluyen plazas cuya titularidad corresponde a la propiedad del Edificio B de la promoción inmobiliaria original (en c/ Joan Boscà, 4). El Edificio B, separado de nuestra finca, es independiente a la presente Comunidad de Propietarios del Edificio A, regida por Estatutos propios.

La mencionada planta Sótano segundo, que como se indica está destinada a uso de plazas de garaje y a un trastero, queda constituida a su vez como Subcomunidad de Aparcamientos y Trasteros, según recogen los Estatutos fundacionales, y sometida a la Comunidad de la finca en la que se integra.

---

## I. Órganos de gobierno

---

### Convocatoria de la Junta de Propietarios

Los arts. 16.1 y 16.2 de la LPH establecen que la Junta de propietarios se reunirá, al menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas; así como en las ocasiones que el presidente considere conveniente o cuando lo pida una cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que represente, al menos, el 25 por ciento de las cuotas de participación.

Las Juntas convocadas por el presidente o, en su defecto, por los promotores de la reunión, incluirán los asuntos del orden del día, así como el lugar, día y hora de celebración.

Las citaciones se enviarán en plazo y forma, según establece la LPH (art. 9).

La convocatoria contendrá igualmente una relación de aquellos propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad, advirtiéndolo expresamente de la privación de su derecho a voto cuando se cumplan los supuestos legalmente previstos (art. 15.2).

### Cargos y funciones en la Junta de Propietarios

La LPH (art. 13) define los órganos de gobierno de una Comunidad de Propietarios. Consistirá en una Junta compuesta por: **presidente, vicepresidente, secretario y administrador.**

Según recogen los Estatutos, cualquier propietario podrá asumir voluntariamente las funciones asociadas al cargo de presidente o vicepresidente. Ambos serán elegidos por mayoría en Asamblea (art. 17.7 LPH) y, preferentemente, con un plazo de rotación anual (art. 13.7).

Las funciones de secretario y administrador, elegidas del mismo modo, podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse de forma independiente (art. 13.6) entre miembros de la comisión directiva. Ambas podrán ser ejercidas por el presidente de la Comunidad, salvo si la Junta de propietarios, por acuerdo mayoritario, dispone la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia (art. 13.5).

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario administrador, también podrá ser ejercido por cualquier propietario, por personas físicas con cualificación profesional suficiente (legalmente reconocida para ejercer dichas funciones) o incluso por corporaciones u otras personas jurídicas (art. 13.6.2).

No obstante, será recomendable que la Junta de propietarios delegue estas últimas funciones en un administrador de fincas colegiado, al objeto de aprovechar su conocimiento en la legislación relacionada con una Comunidad y su experiencia técnica resolviendo trámites y conflictos de una forma ágil y certera.

El administrador también ha de ser renovado anualmente, salvo que antes de expirar el mandato se rescinda su contrato y sea removido de su cargo por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

Según los Estatutos de esta Comunidad, el vicepresidente asume además la responsabilidad de presidir la Subcomunidad de Aparcamientos.

Por ello, será muy conveniente que el vicepresidente sea propietario de al menos una plaza de garaje.

En su obligación de presidente de la Subcomunidad de Aparcamientos, el vicepresidente actuará de forma coordinada con el presidente y con el administrador, y comunicará a ambos sus acciones y decisiones.

El vicepresidente, en sus iniciativas, buscará aunar criterios con el presidente, fomentando un espíritu de colaboración y trabajo en equipo, evitando en todo momento discrepancias o posiciones enfrentadas.

El vicepresidente asumirá las funciones del presidente sólo en ausencia de éste (art. 13.4 LPH).

En caso de que, por motivos justificados, el presidente no pudiera seguir manteniendo el compromiso exigible de su dedicación antes de finalizar el ejercicio anual, pondrá este hecho en conocimiento del vicepresidente, que tendrá la obligación de asumir las responsabilidades.

Los cargos de presidente y vicepresidente no podrán reclamar remuneración económica por su dedicación, salvo que la Junta establezca lo contrario para casos excepcionales.

## Procedimiento para la elección de cargos

Cualquier propietario podrá ofrecerse voluntariamente para ocupar cargos de responsabilidad en la Junta de la Comunidad.

No obstante, se establece que el presidente elegido por la Junta sea, de forma prioritaria y preferente, un propietario residente en la finca.

Ello se justifica por la atención y dedicación que esta función requiere, con plena disponibilidad para atender las necesidades del edificio, y conociendo de primera mano, "in situ", la actividad cotidiana.

Asimismo, el vicepresidente, sea residente o no, habrá de adquirir un compromiso inequívoco para asumir responsabilidades ajustadas a las necesidades que surjan en cada momento.

En caso de que la Junta de Propietarios estuviera en desacuerdo con los voluntarios presentados, puede expresarlo en la votación de la elección como votos en contra. De ganar esta opción, el procedimiento para la elección de cargos pasaría a ser el mismo que de no haber voluntarios.

Ante la ausencia de voluntarios para asumir cargos, el de presidente se asignará por turno rotatorio entre los propietarios de viviendas del edificio, siguiendo un orden en sentido descendente de pisos, de forma sucesiva: 3º-8, 3º-7, 3º-6, 3º-5, 3º-4, 3º-3, 3º-2, 3º-1, 2º-8, 2º-7, 2º-6, 2º-5, 2º-4, 2º-3, 2º-2, 2º-1, 1º-8, 1º-7, 1º-6, 1º-5, 1º-4, 1º-3, 1º-2 y 1º-1, volviendo a repetirse el ciclo. El vicepresidente será elegido igualmente en sentido descendente, pero comenzando en este caso desde el 2º-4 (que ocupa una posición media entre los 24 inmuebles), y así sucesivamente.

Los propietarios de locales y plazas de garaje quedarán exentos de ejercer cargos, salvo que se propongan como voluntarios ante la Junta.

Se eximirá del cargo a cualquier propietario que resida fuera de la localidad, que sea mayor de 70 años (a menos que deseara asumirlo y sea respaldado por la Junta), o si se probara incapacidad física, psíquica o enfermedad sobrevenida para hacer frente a estas tareas.

## Funcionamiento y responsabilidades de la junta directiva

Los cargos de la Junta, lejos de ser meramente testimoniales, habrán de asumir el compromiso y responsabilidades que conllevan sus funciones. Así podrán exigirlos en todo momento los propietarios a las personas que desempeñen estos puestos.

Las personas que asuman cargos en ningún caso podrán alegar desconocimiento de asuntos de vital importancia para la Comunidad o de haber delegado por completo sus funciones decisorias en la administración de fincas.

Si así lo decidieran, presidente y vicepresidente podrán contar con la ayuda y colaboración de un grupo de apoyo a la Junta de gobierno, comisiones de obra y mantenimiento, o bien equipos de trabajo para determinados cometidos, compuesto por propietarios o vecinos dispuestos a realizar aportaciones desinteresadas a la Comunidad.

Dichas aportaciones podrían ser: intelectuales, ideas de mejora, sugerencias, facilitación de contactos con asesores o expertos en aspectos que aporten mejoras a la Comunidad, así como la realización de tareas específicas.

Las mencionadas colaboraciones serán siempre supervisadas, dirigidas y previamente autorizadas por el presidente, que es la única figura que ostenta la representación orgánica de la Comunidad.

Ese espíritu de colaboración aplica también de forma ineludible a la administración de la finca, que asumirá su implicación con la Comunidad, en la medida de sus posibilidades, ofreciendo sus servicios en los términos y remuneración pactados entre ambas partes.

Cualquier ineficiencia de la administración dejando de atender con presteza los requerimientos del presidente debería ser trasladada a la Junta, incluso convocando el presidente una junta extraordinaria, para que los propietarios de la finca decidan sobre la mejor gestión del edificio en cada momento.

Cuando un cargo electo demuestre una dejación de funciones de forma reiterada, podrá ser destituido de inmediato por la Junta de Propietarios en sesión extraordinaria, relevándolo sin esperar al vencimiento del ejercicio, y ese propietario quedará inhabilitado para la reelección.

---

## II. Responsabilidades, obligaciones y derechos

---

### Cargos electos por la Junta

Será obligación de los cargos electos:

1. Atender con la mayor diligencia los asuntos de la Comunidad que requieran de atención inmediata y todas sus necesidades.
2. Colaborar con propietarios y/o, en su caso, inquilinos para facilitar al máximo sus necesidades, generando un clima de cooperación y convivencia.
3. Velar por la buena gestión económica de la Comunidad, aplicando un criterio de vigilancia continua sobre la actividad de la administración de fincas.
4. Ejercer sus funciones de forma gratuita y desinteresada, salvo en las funciones de administración y secretaría, que habitualmente serán delegadas en un administrador de fincas colegiado.
5. El presidente, además, será el encargado de garantizar el orden y el cumplimiento de la normativa en todo momento, según le capacita el art. 13 de la LPH. Como representante legal de la Comunidad y responsable del cumplimiento de los acuerdos, podrá dirigir o moderar las juntas, asistido por el secretario para el cumplimiento del orden del día y la posterior redacción del acta.

### Administración de la finca

De forma preferente, y salvo que la Junta aprobara lo contrario por razones justificadas, la Comunidad delegará tareas en un profesional experto en administración de fincas colegiado que reúna los requisitos del art. 13 de la LPH.

Entre sus funciones básicas estarán el velar por el cumplimiento de normas y trámites de la Comunidad, custodiar la documentación, convocar las Juntas y actuar como secretario/a, mantener al día la gestión económica y contable, supervisar el mantenimiento del edificio, vigilar la contratación de pólizas de responsabilidad y seguros, asesorar en materia legal y administrativa, y representar legalmente a la Comunidad.

Por dichas funciones, la administración de la finca percibirá los honorarios fijados en el contrato suscrito con la Comunidad. Su tarifa será satisfecha en forma de cuota mensual abonada por la Comunidad mediante domiciliación bancaria o transferencia, y a cambio de la cual la Comunidad recibirá la correspondiente factura.

Dicho contrato deberá especificar claramente los conceptos específicos que pudieran generar costes o cargos extraordinarios fuera de la cuota mensual pactada, ya sea por la convocatoria de juntas extraordinarias u otros conceptos.

En el desempeño de sus funciones como secretario administrador, remitirá a los propietarios el acta de las Juntas en el plazo máximo de un mes tras su celebración.

Asimismo, enviará un informe contable con periodicidad trimestral, de modo que los propietarios puedan conocer a lo largo del ejercicio los importes de gastos y facturas que se van atendiendo, tanto ordinarios como extraordinarios, el estado de tesorería y, si los hubiera, una relación de propietarios que estuvieran dejando de atender el pago de sus cuotas.

También podrá realizar notificaciones relevantes a los propietarios sobre asuntos legales, administrativos o que afecten a la actividad cotidiana de los servicios que se prestan a la finca (limpieza, suministros, etc.).

En lo relativo a peticiones o informaciones recibidas de inquilinos o propietarios, antes de trasladarlas unilateralmente a una comunicación directa al resto de propietarios, la administración lo pondrá previamente en conocimiento del presidente para obtener su supervisión. De este modo, se evitará el riesgo de comunicar decisiones no informadas, podrán evitarse conflictos en la interpretación y se unificarán criterios sobre asuntos que afecten a la Comunidad, valorando de la forma más ágil la oportunidad y conveniencia esas peticiones.

Cualquier propietario que lo solicite podrá recibir el detalle de las facturas abonadas por la Comunidad, de los recibos de sus propias cuotas o bien contrastar el estado de posibles impagos o devoluciones bancarias, dentro de unos cauces que garanticen la protección de sus datos personales.

El presidente, o bien el vicepresidente bajo conocimiento previo del primero, tendrá libre acceso a la documentación de la Comunidad custodiada por la administración en cualquier momento, tanto para consultar aspectos de la gestión reciente como para conocer actividad histórica o antecedentes. Todo ello, comprometiéndose a respetar la privacidad y datos personales de los propietarios en caso de compartir información con terceros.

Toda gestión realizada por la junta directiva que genere documentación de interés para la Comunidad (recibos, facturas, justificantes, solicitudes, requerimientos, etc.) será trasladada a la administración para que proceda a su registro en el archivo de documentación de la finca.

La administración de la finca se obliga a gestionar la solicitud de presupuestos ante proveedores de una forma transparente y honesta, asegurando las condiciones más ventajosas para la Comunidad.

Al contratar sus servicios con esta Comunidad, la administración de fincas renuncia expresamente a obtener beneficios implícitos o explícitos por tales operaciones, ya sea percibiendo comisiones o aplicando sobrecostos. Toda percepción o remuneración, bien dineraria o en especie, obtenida por estos u otros conceptos, y que resulte distinta a la cuota mensual pactada, deberá ser previamente recogida por escrito en el contrato firmado por ambas partes (Código Deontológico del Administrador de Fincas, art. 2.2 3ª, Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España).

Cualquier irregularidad detectada en este sentido, o la pérdida de confianza entre la Junta y la administración de fincas, facultaría a la Junta a proponer una rescisión inmediata de los servicios prestados.

La administración de la finca se obliga a atender los requerimientos del presidente, el vicepresidente o la Junta de gobierno de la Comunidad a la mayor brevedad posible, respetando los procedimientos establecidos por la normativa legal vigente.

Si la administración desatendiera comunicaciones de la junta directiva de forma reiterada o durante un período de tiempo prolongado, lo cual supusiera un obstáculo para avanzar en las decisiones de la Junta o la correcta gestión de la Comunidad, el presidente podría amonestarle o apercibirle por cualquier medio a su alcance.

Lo anterior sería igualmente aplicable ante actuaciones de la administración que sean consideradas por la junta directiva como insuficientes para atender las necesidades de la finca, poco profesionales, abusivas, improcedentes, lesivas para la Comunidad o contrarias a Derecho.

Cualquiera de los supuestos anteriores podrá conducir a la convocatoria de una Asamblea de urgencia o junta extraordinaria que aborde la situación. En un caso extremo, la Junta podrá aprobar una rescisión unilateral y anticipada de los servicios que presta la administración y la suspensión inmediata de los acuerdos vigentes entre la Comunidad y la administración de la finca, mediando o no asistencia de ésta a la Asamblea legalmente constituida, y el presidente le trasladará las decisiones adoptadas por la Junta, así como los requerimientos que ésta demande.

De igual modo, la administración de la finca puede decidir, bajo una motivación suficientemente fundamentada, rescindir anticipadamente la prestación de sus servicios, sin esperar a someterse a la renovación anual en junta ordinaria. Atendiendo al presente Reglamento, plenamente vinculante para todas las partes implicadas en la gestión de la Comunidad, la administración se obliga a informar al presidente de sus motivaciones en un plazo no inferior a 30 días a la fecha de convocatoria de una junta extraordinaria que aborde y regularice la gestión de la Comunidad.

Para prevenir cualquier posible conflicto de intereses, manipulación o mal uso de los votos recibidos por representación, las presentes normas establecen que las delegaciones de voto recibidas por la Administración de la Finca en ningún caso podrán ser usadas para bloquear decisiones tomadas por la Junta o aprobadas por una mayoría del resto de propietarios legalmente constituidos en Asamblea. En caso de producirse tal conflicto, los votos delegados en la Administración en los cuales el propietario no exprese de forma inequívoca la voluntad de su voto para cada punto del orden del día se considerarán obligatoriamente como abstención.

## Propietarios

### Obligaciones

Será obligación de los propietarios:

1. Atender los requerimientos de los cargos o la administración de la finca.
2. Abonar las cuotas periódicas para sufragar los gastos comunes de la finca.
3. Comunicar cualquier cambio en sus datos de contacto o en la transmisión de propiedades.
4. Cuidar la selección de inquilinos antes de alquilar sus inmuebles.
5. Trasladar a los arrendatarios (incluso cuando fueran usufructuarios de la propiedad por cesión onerosa o gratuita) que conoce y acepta los Estatutos de la Comunidad y este Reglamento de normas internas, comprometiéndose a su cumplimiento.
6. Los propietarios son responsables de la observancia de las presentes normas por sus inquilinos. De lo contrario, la junta directiva queda habilitada para adoptar las medidas oportunas, incluido el inicio de un procedimiento de cesación o desahucio.

## Pago de cuotas y derramas

### Obligatoriedad

La obligación del propietario de contribuir a los gastos generales con arreglo a su cuota de participación en el edificio o a lo especialmente acordado por la Comunidad queda establecida en el Art. 9.1.e de la LPH.

### Cuotas

Los gastos de Comunidad se reparten según la cuota de participación de cada piso o local (coeficiente). Así, la cuota se determina en función del valor del inmueble y se establece de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Las cuotas están establecidas para sufragar los gastos según zonas diferenciadas, con arreglo al uso y beneficio que cada propietario obtiene de las instalaciones compartidas: edificio, viviendas, locales y garajes.

Así, todos los propietarios contribuyen con su cuota al mantenimiento común del edificio (zonas comunes, fachadas, cubierta del edificio, etc.), en tanto que parte de la cuota de los propietarios de viviendas se destinará únicamente a las zonas comunes que afectan a su propiedad (como escaleras y ascensor, etc.), y los propietarios de locales y plazas de garaje contribuirán con arreglo a los gastos generados por sus zonas comunes respectivas.

El pago de las cuotas se realizará trimestralmente, en tanto en cuanto la Junta no apruebe otra periodicidad. El responsable de efectuar el pago será siempre el propietario, incluso si la propiedad estuviera alquilada y el inquilino estuviera obligado a asumir ese coste según el contrato de arrendamiento.

### Derramas

La derrama es una cuota extraordinaria, por norma general de carácter urgente, que no se había previsto en el presupuesto anual de gastos corrientes, de modo que se considera como un importe extra que debe añadirse a los gastos ordinarios. Las derramas se aprueban por mayoría en las Juntas de propietarios.

El pago de estas derramas es obligatorio siempre y cuando sean para llevar a cabo obras de mantenimiento que mejoren la seguridad, habitabilidad del edificio o para eliminar barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

## Forma de pago

La forma de pago acordada en el momento de la aprobación de las presentes normas es la domiciliación bancaria, con recibos girados a los propietarios por la administración de fincas, en nombre de la Junta, y cuyos importes son ingresados en la cuenta bancaria de la Comunidad.

## Derechos de los propietarios

1. Cualquier propietario podrá exponer sus quejas, sugerencias y observaciones al presidente o a la administración de la finca, quienes las trasladarán a la junta directiva para adoptar las decisiones oportunas.
2. Todos los propietarios tienen derecho al uso y disfrute de las zonas de uso común de la finca.
3. Disponen de voz y voto en las decisiones de la Junta aquellos propietarios al corriente en el pago de cuotas y libres de deudas o moras con la Comunidad, y que no estén incurso en un procedimiento o sanción por falta.
4. Cualquier propietario denunciado por infracciones tendrá derecho a ser oído y a presentar pruebas en su defensa.
5. Podrán solicitar acceso a las facturas abonadas por la Comunidad, así como a las normas, Estatutos y cualquier información que obre en poder de la Comunidad y les incumba personalmente, pudiendo vetar la junta directiva el acceso a datos personales protegidos.
6. Los propietarios tienen derecho a asistir a las juntas y a ejercer su voto.
  - a) Un propietario podrá delegar su asistencia y voto por escrito en otro propietario o en el administrador de la finca, que como secretario administrará las delegaciones recibidas en tiempo y forma.
  - b) Para ejercer correctamente su delegación, el propietario seguirá el procedimiento establecido en la convocatoria de la junta.
  - c) El secretario de la junta (cargo ejercido generalmente por el administrador) deberá haber recibido las delegaciones antes del inicio de la junta, dando cuenta de ellas a los asistentes antes de comenzar con el orden del día.

- d) Se invalidará una delegación cuando el propietario representado o quien reciba la representación tuvieran pagos pendientes a la Comunidad al momento de iniciarse la junta, o cuando cualquiera de ellos se encuentre incurso en faltas disciplinarias o hubiera sido expedientado por la Comunidad.
- e) El derecho a voto queda condicionado a que el propietario sea consecuente y coherente con sus posiciones. Para evitar la manipulación de votos, nadie podrá votar una propuesta cuyo sentido sea contrario a lo que de hecho esté practicando o defendiendo en la Comunidad, ya sea votando de forma presencial o cuando otro propietario use su voto por delegación. Cuando un voto sea manifiestamente contrario a las propias decisiones o conductas de ese propietario, el presidente o el secretario deberán ponerlo de manifiesto ante la Junta. Si la Junta así lo estima, ese voto pasará a ser considerado como abstención.
- f) El derecho de voto también queda limitado cuando se pretenda usar una delegación de voto de forma inapropiada; por ejemplo, cuando un propietario pretenda defender intereses particulares sumando votos delegados sin el conocimiento previo de quien o quienes le otorgaron la delegación (y sin que figure el sentido motivado de ese voto en dichas delegaciones) o, aún peor, cuando un propietario pudiera usarla contra los intereses de quien le delegó tal voto. Incurrir en cualquiera de estos casos supondrá, además de la anulación del voto delegado, la apertura de una falta disciplinaria grave contra el propietario que realice tales prácticas.

---

## III. Procedimientos

---

### Avisos y notificaciones

Los propietarios pueden contactar con la Comunidad o la administración de fincas por diversas vías: telefónica, por correo electrónico o mediante visita presencial, concertando cita previa.

Complementariamente, podrán habilitarse otras vías de contacto para facilitar la recepción de sugerencias o comentarios, a través de aplicaciones de mensajería instantánea o sitios web oficiales de la Comunidad de propietarios, de cuya existencia y vigencia se informará en todo momento a través del tablón de anuncios de la Comunidad.

Los avisos de la Comunidad a los propietarios se realizan de forma regular a través de correo electrónico, teniendo esta vía plena validez a todos los efectos como notificación legal, según lo aprobado por la Junta.

### Tablón de anuncios

Simultáneamente a las comunicaciones directas entre Comunidad y propietarios, podrán mostrarse avisos en el tablón de anuncios de la finca, a fin de hacerlos visibles para cualquier vecino, sea propietario o no; por ejemplo, ante cortes de agua o luz programados, reformas previstas, averías u otras notificaciones de interés general.

El tablón estará situado en un lugar de paso visible de la escalera de la finca y podrá mostrar avisos en papel o mediante cartelería digital.

Los únicos encargados de colocar y retirar notas en el tablón de anuncios son el presidente de la Comunidad o la administración de la finca. Se respetarán las notificaciones dejadas por empresas de suministro (agua, electricidad o telecomunicaciones).

El presidente podrá retirar cualquier nota dejada en el tablón por vecinos, propietarios o terceros, ya que existen vías directas de contacto con la junta directiva o la administración de la finca, al objeto de que sean ellos quienes decidan qué se ha de notificar en el tablón y de qué modo.

Estos avisos observarán los límites fijados por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) u otras normativas de aplicación, poniendo especial cuidado en evitar vulnerar la confidencialidad de propietarios o vecinos, habida cuenta de que cualquier información sensible podría quedar a la vista de terceros que accedan a la finca.

En este sentido, la Comunidad observa las recomendaciones legales a través de la póliza que mantiene suscrita para la protección de los datos personales que maneja, bien de forma directa o a través de la administración de fincas, que actúa en su representación.

## Contratación de servicios externos

La junta directiva deberá someter a la Junta de Propietarios la contratación de cualquier tipo de servicio externo o el cambio de cualquier proveedor actual.

La Asamblea deberá aprobar por mayoría la asignación de estos servicios a la empresa que ofrezca las condiciones más ventajosas, en términos de precio y calidad, una vez comparados varios presupuestos.

La Junta podrá modificar en cualquier momento las funciones básicas y tareas realizadas por la empresa prestadora del servicio. Entre otros aspectos, podrá decidirse:

- La periodicidad con que se presta el servicio, y si éste afecta a toda la finca o sólo a ciertas zonas comunes. Las condiciones deberán fijarse por contrato.
- Podrá estipularse en qué horarios y días de la semana se presta.
- Podrá trasladar a la empresa cualquier extremo sobre la idoneidad del personal que lo presta, incluso si estima que éste pudiera ser insuficiente o estar sobredimensionado.

Por ejemplo, en el caso del servicio de limpieza, la Junta podrá decidir aspectos como incluir o no el limpiado de ciertas zonas como portales, escaleras, ascensores, acristalamiento, mobiliario común (como paneles informativos, macetas...), etc.

## Prevención de Riesgos y Contratación de Actividades Empresariales

Cumpliendo la legalidad y la jurisprudencia, como Comunidad sin trabajadores, esta finca debe mantener suscrita una póliza de Contratación de Actividades Empresariales (CAE), al objeto de cubrir posibles responsabilidades subsidiarias y civiles ante posibles accidentes asociados a riesgos laborales que se deriven de los servicios contratados a terceros (como las actividades de limpieza, reparaciones, reformas, etc.).

Las labores de limpieza u otros servicios subcontratados por la Comunidad serán efectuados por empresas externas, salvo votación expresa en Junta de Propietarios.

Dichas empresas velarán por mantener a sus empleados dentro de la legislación vigente, haciéndose responsables a todos los efectos de cualquier eventualidad que pudiese ocurrir (accidentes, seguros, turnos, suplencias, sanciones, etc.).

En todo caso, las instalaciones de la Comunidad son legalmente consideradas como el centro de trabajo de los mencionados empleados durante el tiempo en que se encuentren desarrollando sus tareas laborales dentro de nuestra finca.

Por todo ello, se justifica suscribir la referida póliza de CAE, asumiendo el presidente las posibles responsabilidades por exonerar a la Comunidad de su contratación.

---

## IV. Habitabilidad y seguridad

---

### Consideraciones generales

Conscientes de que la Comunidad es de todos, a los propietarios les corresponde comprometerse con el buen uso de las instalaciones comunes, y contribuir a su buena conservación, mantenimiento y mejora, demostrando un comportamiento cívico que transmitirán a inquilinos y visitantes.

La Comunidad iniciará acciones de cesación contra actividades ilegales, delictivas o inmorales.

Estos recursos pagados por la Comunidad no están destinados al apoyo específico de gestiones particulares de vecinos, más allá de lo meramente puntual y a un apoyo humano.

Todas las instalaciones del edificio deberán contar con las medidas de seguridad y emergencias pertinentes, obligándose tanto la Comunidad como los propietarios a las inspecciones y revisiones exigidas por la normativa.

También se vigilará el correcto almacenamiento de material potencialmente corrosivo o tóxico (disolventes, aguarrás, aguafuertes, lejías, etc.), tanto en lugares seguros como asegurando que sus envases no se han deteriorado, para evitar fugas fortuitas que pudieran causar daños materiales o sobre la salud por intoxicación.

Queda prohibido el almacenamiento, en zonas interiores o exteriores, de cualquier tipo de sustancias peligrosas o inflamables, u orgánicas en mal estado, que produzcan malos olores, ruidos, alteración de temperaturas, riesgos para la salud, por intoxicación o inhalación, o cualquier otro tipo de molestias.

Se observará la prohibición expresa (art. 7 LPH) de que el ocupante de una propiedad pueda desarrollar en ella o en el resto del inmueble actividades prohibidas por los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o bien que puedan contravenir las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, peligrosas, ilícitas o nocivas.

Se pondrá especial atención sobre el cumplimiento de la normativa para evitar fugas accidentales de CO<sub>2</sub>. Por ejemplo, se evitará el uso de estufas de gas, fogones o bombonas en la medida de lo posible.

Es obligación de vecinos y propietarios revisar periódicamente el estado de elementos susceptibles de sufrir deterioro, como sellados, tubos, desagües, grifos, manguitos, enchufes, interruptores, cuadros eléctricos, distribuidores y registros, plafones o apliques eléctricos interiores o exteriores, tomas de tierra (asegurando que los voltajes y protecciones son correctos, así como la ausencia de derivaciones o inversiones de fases eléctricas), las entradas de agua y luz a electrodomésticos o el estado de motores o transformadores, para evitar accidentes fortuitos por inundación o incendio.

La Comunidad de propietarios es una zona sin humos.

La ley antitabaco no permite fumar dentro del portal ni en espacios compartidos interiores y cerrados como escaleras, pasillos o ascensor. No sólo resulta molesto el olor dejado, sino que se incurre en una grave irresponsabilidad por posible riesgo de incendio.

Todos los propietarios serán responsables de que sus visitas y/o inquilinos respeten esta prohibición.

En las zonas interiores de viviendas y locales, cualquier fumador tendrá la exclusiva responsabilidad de los usos y daños causados por colillas.

Se considera una falta grave arrojar basura, colillas, envases, cartones, servilletas, pañuelos, toallitas, papeles, plásticos, latas, vasos, botellas, residuos orgánicos o inorgánicos u otros objetos inservibles en cualquier espacio de la Comunidad. Cuando se pueda identificar al responsable, se le reclamarán los gastos adicionales de limpieza en los que la Comunidad hubiera de incurrir para mantener la debida higiene, salubridad y adecuada presencia en el edificio.

Cuando un vecino o visitante deje a su paso rastros de residuos, gotas por bolsas de basura mal cerradas, manchas por haber derramado líquidos o sólidos, o cause malos olores, esa persona quedará obligada a limpiar de inmediato la zona afectada, sin esperar a que los servicios de limpieza del edificio pasen periódicamente a retirar su suciedad o contaminación.

El cultivo de especies vegetales consideradas ilegales, tanto en terrazas como en interiores, podrá ser denunciado. Cualquier planta o cultivo presente en terrazas o azoteas podrá ser prohibido si, por motivos razonables, resultara molesto o nocivo para los vecinos.

La presencia de especies animales exóticas que no tengan la consideración de mascotas en viviendas, locales o terrazas no está permitida. Contravenir esta norma será objeto de denuncia, retirada del animal por las autoridades competentes y la sanción correspondiente.

Sobre la presencia de mascotas en el edificio, véanse también los procedimientos referentes a los apartados específicos sobre "Mascotas" y "Molestias y ruidos" en este Reglamento, contenidos en el punto **V. Normas básicas de convivencia**.

A fin de mantener una buena conservación del edificio, los propietarios de viviendas que realicen obras o mudanzas de mobiliarios se harán responsables de que las empresas que lleven a cabo dichos servicios no realicen desperfectos en los elementos comunes.

En caso de que esto ocurriera, el propietario se compromete a realizar las acciones oportunas para corregir dichos desperfectos o, en su defecto, asumir el abono de la corrección.

Asimismo, los propietarios son responsables de que los operarios de empresas de mantenimiento, revisión o instalaciones cuyos servicios pudieran requerir dejen los elementos de la finca en un estado limpio y ordenado, evitando dejar abiertos registros de conducciones, cuadros eléctricos o de telecomunicaciones, cuartos de contadores, etc.

Todo propietario o inquilino se compromete a avisar a la administración de la finca o al presidente sobre usos y comportamientos no adecuados que observen por parte de otros vecinos o de terceros. Ello contribuye a mejorar entre todos la convivencia común y a corregir actitudes o costumbres potencialmente molestas.

La Comunidad de Propietarios queda plenamente legitimada para exigir a los propietarios el cumplimiento de las normas, y quedará eximida de toda responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento o descuido en el que cualquier propietario incurra, ya que se proporcionarán en todo momento los medios más adecuados de información y advertencia.

## Compra-venta o traspaso de propiedades

En el caso de formalizarse una compra-venta o la transmisión de titularidad de una propiedad, existe la obligación de comunicarlo a la administración de fincas y facilitar al momento a la Comunidad los datos del nuevo propietario.

## Viviendas

Las viviendas del edificio tendrán como uso principal el domicilio habitual o residencia de temporada de propietarios o inquilinos. Podrán desarrollar actividades profesionales libres de visitas de público, siempre y cuando no afecten a la tranquilidad de los vecinos ni contravengan disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 7 LPH y ordenanzas municipales).

Bien se use la vivienda con un fin residencial o como actividad profesional, ningún propietario podrá utilizar para beneficio propio los servicios contratados por la

Comunidad, como el personal de limpieza o cualquier otro, que desarrollan su labor exclusivamente para las tareas comunes de la finca durante su horario laboral.

Las viviendas deberán respetar el límite de ocupación por personas correspondiente a su superficie en metros cuadrados, según la legislación vigente y su cédula de habitabilidad, licencia municipal de ocupación o documento equivalente.

### Alquiler de viviendas y anexos

Los propietarios que alquilen su inmueble deberán comunicar a la Junta de la Comunidad o la administración de la finca el nombre de los inquilinos, número de personas que ocuparán la vivienda y duración del contrato dentro de los 30 días siguientes a su firma.

La(s) plaza(s) de una propiedad en el garaje podrá(n) ser alquilada(s) al mismo inquilino de la vivienda o bien a un tercero. Se informará debidamente sobre ello a la administración de la finca o a la Junta de la Comunidad.

Los propietarios serán responsables de abonar las cuotas de participación en los gastos comunes, sin perjuicio de que puedan repercutirla a sus inquilinos.

El propietario será responsable ante la Comunidad de posibles desperfectos, roturas o mala utilización de los elementos comunes del edificio ocasionados por el inquilino u ocupantes de su vivienda, local, trastero o plaza de garaje, así como de cualquier incumplimiento de las normas comunes. El propietario abonará a la Comunidad el importe de las reparaciones necesarias que se hubiesen ocasionado y se responsabilizará de eliminar cualquier molestia.

Si la Junta de Propietarios o la junta directiva comunica justificadamente al dueño de una propiedad que su arrendatario está incurriendo en una mala utilización del edificio o producen molestias a otros vecinos o propietarios, éste deberá proceder a la notificación inmediata de este hecho al arrendatario, para que cese automáticamente en la actividad.

La Comunidad iniciará el procedimiento de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios contra quienes contravengan las disposiciones por acciones molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 7 LPH).

### Alquileres vacacionales y subarriendos

La actividad de arriendo o subarriendo de pisos turísticos queda condicionada a lo establecido por las normativas y legislaciones locales, autonómicas o nacionales vigentes en cada momento, que los propietarios habrán de observar y cumplir estrictamente.

En todo caso, de llevarse a cabo, la existencia de quejas reiteradas por molestias a otros vecinos que esta actividad pudiera suponer provocaría la prohibición inmediata de este tipo de uso para el apartamento afectado.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) **prohíbe de forma tajante el subarriendo parcial o total de la vivienda o la cesión a terceros de forma gratuita** sin el consentimiento del propietario.

Existen algunas excepciones. Es posible que un tercero entre a vivir con el arrendatario:

- Siempre que esté integrado en la unidad familiar del arrendatario, bien por consanguinidad o por afinidad.
- Cuando un tercero dependa económicamente del arrendatario. En esta excepción entrarían los empleados domésticos o de programas de asistencia social.
- Cuando entre el tercero y el arrendatario exista un vínculo de convivencia marital afectiva estable".

## Obras y reformas

Será obligatorio comunicar reformas a la administración de fincas, tal y como recogen los Estatutos.

## Terrazas y azoteas

Dado que el edificio se ubica en una zona afectada por vientos fuertes y frecuentes, será preciso mantenerse permanentemente informado sobre la previsión de rachas fuertes, cuidando y vigilando que éstas no arrastren objetos susceptibles de ser arrastrados y generar situaciones de peligro. Por ello, los vecinos deberán preocuparse de retirarlos con antelación a fin de evitar el riesgo de caída desde terrazas y azoteas.

Se insta a no dejar en las terrazas o azoteas (solarios): electrodomésticos, neveras, trastos, camas, colchones, mobiliario de interior o elementos distintos a los que puedan resultar acordes para estos espacios.

Desatender la recomendación anterior supone exponerse a sanciones por incumplir las disposiciones municipales (art. 3.3 de la Ordenanza Municipal de Obras, Edificios y Solares –en adelante, OMOES– del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, BOIB nº88, de 18 julio 2000), que establece que *"no podrán utilizarse los balcones, terrazas o azoteas para guarda o almacén de utensilios domésticos, herramientas o trastos"*.

## Terrazas

Las terrazas, pese a tener un uso privativo para los propietarios o inquilinos, están destinadas a un uso muy específico. Según lo indicado en los párrafos inmediatamente anteriores, las terrazas no son trasteros ni un espacio de almacenamiento de enseres. Por ello, ha de observarse un uso acorde y lo más correcto posible.

Como espacios expuestos a zonas comunes y a la vía pública, se cuidarán los elementos que en ellas se coloquen, tanto por motivos estéticos como para evitar comprometer la seguridad de otras viviendas o de los viandantes.

Por supuesto, se permiten bancos, mesas y sillas de terraza, macetas o jardineras ocupando de forma segura el espacio interior.

También quedan permitidos armarios de jardín o terraza que cuenten con un diseño y dimensiones discretos, donde almacenar objetos imprescindibles de limpieza, cojines, etc. Se dispondrán de forma segura para evitar que puedan ser desplazados o derribados por rachas de viento.

Las sombrillas podrán desplegarse sólo ocasionalmente, teniendo una vez más especial precaución con los fuertes vientos tan frecuentes en la ubicación de nuestro edificio.

Queda prohibido colgar ropa en el exterior de balcones o ventanas, así como en lugares que produzcan molestias a otras viviendas.

Adicionalmente, se atenderá a lo recogido por la ordenanza municipal cuando indica que: *"No podrán utilizarse los balcones o terrazas que dan a la vía pública como tendedero de ropa, procediéndose a su tendido en lugares que no sean visibles desde la vía pública"* (art. 3.2 OMOES).

Tampoco está permitido colocar ningún elemento suspendido hacia el exterior de las barandillas. Serán retirados dichos elementos, como macetas o tendederos exteriores.

No se permite la colocación permanente de banderas o estandartes en balcones o ventanas, u otros elementos que afecten negativamente a la estética del edificio o puedan causar molestias a vecinos.

Queda permitida la colocación de elementos ornamentales o luminosos, con carácter ocasional o permanente, siempre que se realice de forma segura y respete la estética de la construcción.

Por motivos de estética, la Junta podrá exigir la retirada de recubrimientos (cañizos, telas, maderas, cartones, plásticos, etc.) por el interior o el exterior de la cristalera de las barandillas.

Queda terminantemente prohibido encender barbacoas en las terrazas.

Liberar humo al exterior, careciendo de una salida por conducciones reglamentarias, causa molestias y malos olores, además de un deterioro y daños en la fachada. La vulneración de medidas básicas de seguridad queda sujeta a sanciones legales y conlleva riesgo de incendio para el edificio, máxime cuando el fuego se realiza con exposición al aire libre. Desatender esta advertencia implicará un aviso inmediato a las fuerzas de orden público. Este aviso podrá ser realizado por cualquier vecino que lo advierta.

Las terrazas tampoco son un lugar donde abandonar animales, y se pondrá especial atención para evitar que causen molestias a los vecinos.

Los cerramientos de las terrazas podrán realizarse siempre y cuando no incumplan la normativa ni afecten al aspecto exterior del edificio, sin invadir espacios ajenos a la propiedad. El color del cerramiento deberá ser en color blanco, igual que el del aluminio existente en puertas y ventanas exteriores.

Es obligatorio respetar la estética del edificio: color de estructuras, cristales, toldos, etc.

Deben cumplir estrictamente las normas de seguridad para que los fuertes vientos no pongan en peligro la estabilidad de las estructuras.

Cualquier instalación de nuevos elementos estructurales deberá contar siempre con la autorización previa de la Comunidad. Todos los propietarios deberán cumplir con la normativa vigente.

Los propietarios quedan obligados a revisar de forma periódica la seguridad de las barandillas y asegurar la fijación de las cristaleras, ante el serio peligro que supone su desprendimiento y el deterioro y degradación constante al que masillas y siliconas están sometidos por la cercanía al mar y las fuertes ráfagas de viento que provocan vibraciones.

#### Solarios / azoteas

Los propietarios de los áticos han de conservar en buen estado de uso y conservación los sumideros y desagües en su solárium, ya que el suelo de las azoteas forma parte de la cubierta del edificio.

Por ello, dichos propietarios se abstendrán de realizar ninguna perforación para la instalación de elementos como pérgolas móviles, velas, toldos, telas o lonas desmontables o mástiles de soporte para sombrillas, ya que ello provocaría goteras y filtraciones en el interior del edificio, pudiendo a la vez afectar a elementos estructurales.

Para salvaguardar una coherencia cromática en la pintura de zonas exteriores y a fin de minimizar el impacto visual, respetando la estética del edificio, cualquier elemento móvil, como pérgolas o toldos, incluyendo sus postes de sujeción, que sobresalgan de la altura de los muretes perimetrales, serán de color blanco.

Lo anterior aplica tanto a las zonas de uso privativo como a las exteriores comunes.

Las escaleras de acceso desde las viviendas a los apartamentos serán pintadas también en color blanco o gris muy claro.

La presencia de barbacoas en azoteas y solarios se autoriza con restricciones, siempre y cuando no exista una prohibición administrativa, debidamente protegidas del viento, a una distancia mínima de 5 metros a cualquier fachada, para evitar la salida accidental de brasas al aire fuera de los límites y cuidando de no producir molestias por humo ni daños a los elementos estructurales del edificio.

## Locales

Las actividades autorizadas en los locales del edificio quedan reguladas por los Estatutos de la Comunidad, excluyéndose cualquier tipo de actividad considerada molesta.

Los locales se destinarán únicamente a usos legalmente autorizados y deberán tener al día las oportunas autorizaciones, permisos y licencias para el desarrollo de su actividad.

Respetarán los horarios de apertura comercial y evitarán causar ruidos a la Comunidad.

Contarán con las medidas de seguridad pertinentes, inspecciones legales obligatorias y respetarán los aforos máximos de ocupación permitidos por la normativa municipal.

Contarán con salidas de emergencia debidamente señalizadas hacia zonas de evacuación despejadas, rápidas y seguras.

Deberán tener suscritos de forma obligatoria seguros de responsabilidad civil que cubran posibles daños materiales y personales frente a accidentes, eventualidades o situaciones de emergencia, así como posibles daños causados a zonas comunes o privativas de la finca.

Cuando los propietarios o inquilinos de un local advirtieran algún defecto estructural del edificio que pudiera poner en riesgo la integridad personal o material de las zonas comunes de uso privativo, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Comunidad.

# Garaje

## Normas generales

La Junta de Propietarios de las 41 plazas de aparcamiento y trastero ubicados en la planta Sótano segundo están constituidos en Subcomunidad, dependiente de la Comunidad general, y se rigen por unos Estatutos propios a los cuales se atienen las presentes normas.

Para preservar la seguridad de los habitantes del edificio, las puertas cortafuegos ubicadas en el acceso a la escalera del edificio deberán permanecer cerradas.

Los usuarios que accedan al garaje por la escalera, tanto al entrar como al salir, se cerciorarán de cerrar bien dichas puertas, evitando la entrada a la planta de garaje de personas ajenas a la propiedad.

Los vehículos circularán por las vías de paso de la planta de garaje con luces de cruce encendidas y a una velocidad máxima de 10km/h, evitando señales acústicas. Respetarán el sentido único de circulación y giro indicado en el suelo o en placas, salvo que un vehículo averiado obstaculice el paso y obligue a utilizarlas de forma contraria. En la rampa, se dará preferencia a los vehículos entrantes (de bajada), excepto en caso de evacuación.

Se evitará mantener encendido el motor de los vehículos en el interior del garaje durante un período de tiempo prolongado, ya que ello vuelve irrespirable el aire de este recinto cerrado y podría activar la alarma de los detectores de CO<sub>2</sub>.

Se permite instalar anclajes para bicicletas en suelo o paredes, siempre que se realice en el interior de cada plaza de aparcamiento, sin afectar o causar daños a elementos del recinto.

También podrán fijarse al fondo de las plazas discretos estantes metálicos o armarios de color blanco, cubiertos y cerrados bajo llave, siempre que su profundidad no sea superior a 1 metro.

Los citados elementos susceptibles de ser incluidos en las plazas de aparcamiento estarán fabricados obligatoriamente con materiales ignífugos.

Cuando decidiera desinstalar los elementos anteriores, el propietario de la plaza repondrá el suelo o pared a su estado original, para evitar el deterioro del garaje.

No se permite la limpieza de vehículos dentro del recinto, ni ubicar en él negocios o usarlo como taller de reparación.

Cuando, por avería de un vehículo, se requiera la entrada en la planta de garaje de una grúa o mecánico para un posible traslado al taller, se comunicará esta circunstancia al presidente de la Comunidad o a la administración de la finca.

Los vehículos aparcados permanecerán cerrados con llave.

No está permitido dormir ni vivir en un vehículo aparcado en una plaza de garaje. Tampoco pueden abandonarse animales dentro de un vehículo.

Los propietarios de plazas de garaje arrendadas o cedidas en uso deberán comunicar a la administración los datos de los usuarios de las plazas y sus contactos telefónicos para facilitar su posible localización en caso de producirse un incidente.

## Mantenimiento de las instalaciones

La Comunidad (a través de la Subcomunidad de Aparcamientos) asegurará el buen funcionamiento de todas las instalaciones de la planta destinada a plazas de aparcamiento, recinto donde también se ubica un trastero de propiedad privada.

Estas instalaciones incluyen sistemas de iluminación, tuberías de desagüe, pintura y señalización de las instalaciones, buen estado del pavimento, paredes, techos y columnas, salidas de ventilación, eliminación de goteras y mantenimiento del portón y rampa de acceso, extractor de aire y sistemas de extinción de incendio y emergencias.

Queda terminantemente prohibido manipular el mecanismo de bloqueo del portón de acceso a la rampa del garaje, o cambiarlo a modo manual sin autorización previa. Lo mismo aplica a cualquier otra instalación o equipamiento, como células, receptor de radiofrecuencia para el mando a distancia, etc.

Existe un sistema extractor de aire cuya finalidad es asegurar que la calidad del aire en el recinto se mantenga respirable. La Comunidad velará por una adecuada conservación mecánica de este sistema. Se asegurará de que el tiempo de uso y consumo eléctrico no excedan las necesidades razonables, evitando un sobrefuncionamiento que pudiera acortar su ciclo de vida. Ello ahorrará costosas reparaciones periódicas innecesarias.

Los propietarios de las plazas de garaje (o, en su caso, trastero) se abstendrán de levantar barreras divisorias dentro de sus espacios (art. 17.6 LPH). Son responsables de lo que ubiquen en ellas.

Los propietarios se cuidarán de causar daños en el recinto común o a plazas adyacentes, debiendo asumir cualquier coste derivado de cualquier actividad accidental, inapropiada o negligente.

## Prevención de riesgos en el garaje

El garaje no es un lugar de juegos. Los niños deberán estar acompañados por adultos.

Las plazas de garaje están destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos listos para circular. No se permite la presencia de vehículos inoperativos u abandonados.

No podrán almacenarse o descuidar objetos sobre el techo de los vehículos.

La Comunidad en ningún modo se responsabilizará de robos que pudieran producirse en este recinto.

Los propietarios se obligan a mantener las plazas limpias y libres de enseres y residuos. No está permitido el depósito o almacenamiento de objetos (abandonados o no) en la planta de garaje, dentro o fuera de las plazas.

La presencia de electrodomésticos, somieres, colchones, sillas, mobiliario u objetos de cualquier tipo será advertida a los propietarios afectados para que procedan a su retirada de la forma más pronta y diligente posible.

Los trasteros no podrán almacenar en su interior materiales inflamables, o que resulten peligrosos, molestos o nocivos para los vecinos.

La cobertura de daños y desperfectos provocados por siniestros dentro de la Comunidad, como un incendio o una inundación, serán cubiertos por la póliza de seguro de la Comunidad, dentro de los términos y límites que dicha póliza determine.

Si la póliza de seguro de la Comunidad determina el número de plazas y especifica los vehículos que las ocupan, cuando ese número de vehículos sea mayor al declarado, las indemnizaciones a los propietarios podrían ser menores, e incluso habría que repartir una única indemnización entre un mayor número de vecinos.

Ante un siniestro, el haber depositado elementos, materiales o sustancias inflamables en estos lugares puede comprometer o invalidar las coberturas de la póliza de seguro suscrita por la Comunidad. De modo que sería responsabilidad plena y exclusiva de cada propietario correr con los gastos derivados de los daños que pudieran producirse, tanto a sus propios bienes como a los de sus vecinos.

Cualquier otro daño infringido a vehículos, robos o accidentes en los que se vieran implicados vehículos concretos, habrán de ser cubiertos en su caso por las pólizas de seguro individuales de los vehículos.

La Comunidad asegurará en todo momento que el mantenimiento del equipamiento y servicios para la extinción de incendios (extintores, bocas de incendios (BIEs), aljibe, detectores de CO<sub>2</sub> y alarma) se encuentra operativo y ha pasado satisfactoriamente las inspecciones anuales realizadas por técnicos cualificados.

## Aparcamiento fuera de plazas de garaje y ocupación de plazas

La Ley de Propiedad Horizontal permite aparcar más de un vehículo dentro de una misma plaza de garaje, ya sea un coche y una moto, o dos de ellos. Sí especifica que se deben respetar en todo momento las líneas que delimitan las plazas de aparcamiento, y que no estará permitido que ninguna parte del vehículo sobresalga de ellas, ni tan siquiera un maletero.

Los vehículos no invadirán zonas fuera de la delimitación de su plaza, ni aparcarán en doble fila dentro del garaje.

Los vehículos deberán estar correctamente estacionados y no podrán entorpecer las zonas comunes de paso y/o maniobra, ni molestar a los usuarios de las plazas de aparcamiento colindantes.

Sólo en caso de estricta necesidad, o durante una carga y descarga de objetos voluminosos, se permitirá el estacionamiento de un vehículo fuera de la plaza de garaje que le corresponda, y por tiempo limitado (el mínimo posible) y siempre que no impida el paso, entrada, salida o maniobra de otros vehículos.

El propietario que decida estacionar varios vehículos, o incluso un remolque, dentro de una misma plaza de garaje deberá tener en cuenta la cobertura de daños a vehículos estacionados que ofrezca el seguro contratado.

Cuando un propietario advierta la presencia de un vehículo ajeno ocupando su plaza de garaje, colocará un aviso en una zona visible del vehículo, como el limpiaparabrisas, informando de que el vehículo ha sido estacionado inadecuadamente y que está entorpeciendo el uso legítimo de esa plaza.

Se incluirá un teléfono de contacto para que el conductor pueda aclarar con el propietario de la plaza cualquier malentendido. Si tal aviso se ignorara y el vehículo permaneciera ocupando la plaza, el propietario lo notificará a la administración de la finca o al presidente, a fin de que le ayuden a tomar las acciones pertinentes.

## Puntos de recarga para vehículos eléctricos

La instalación de puntos de carga de batería para vehículos eléctricos, de uso privado, deberá gestionarla el propietario correspondiente, previa información a la Comunidad (art. 17.5 LPH). Mostrará un informe técnico elaborado por un instalador autorizado que demuestre que no afectará en modo alguno a las instalaciones eléctricas preexistentes en los garajes.

La toma deberá ubicarse dentro del espacio de la plaza de garaje correspondiente.

Todo propietario de una plaza de garaje que a su vez lo sea de una vivienda o local derivará la toma eléctrica desde su contador. Por el contrario, quien únicamente tenga como propiedad en la finca una o varias plazas de garaje deberá realizar la contratación del suministro eléctrico con una compañía proveedora y situará su contador privado dentro del cuarto de contadores de la finca, en un lugar autorizado por la Comunidad, siguiendo las directrices de la empresa *Gas y Electricidad, Sociedad Anónima (GESA)*, responsable de la instalación y mantenimiento de los contadores eléctricos.

## Zonas de uso comunitario

El art. 9.1 de la LPH recoge que el vecino está obligado a «respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos».

Todos los propietarios se obligan a respetar el uso y conservación de las zonas comunes, contribuyendo a mantenerlas limpias y despejadas en todo momento, y respetando las decisiones de la Junta, la administración de la finca o el presidente.

Por ello, se evitará verter agua, arrojar desperdicios, colillas, basura u otros objetos a zonas de uso común interiores o exteriores, y mucho menos desde las terrazas.

Debe evitarse dejar charcos, goteos o huellas al paso por zonas de uso común con toallas, bañador o chanclas mojados. Si accidentalmente ocurriera, el responsable deberá limpiarlo de inmediato, sin esperar a que el servicio de limpieza lo haga.

En las zonas de uso común, aun en las consideradas de uso privativo, se preservarán espacios de seguridad que faciliten eventuales evacuaciones y tareas de salvamento por servicios de emergencia.

No se permite el bloqueo permanente de zonas de paso, ya sean interiores o exteriores.

No se permitirá realizar cerramientos de ningún tipo sin la autorización previa de la Comunidad, ni alterar ninguno de los elementos existentes, ni pintarlos en colores distintos a los originales.

Tampoco se permite instalar elementos ajenos a la construcción sobre fachadas y zonas comunes sin autorización previa.

Queda prohibido el paso de vehículos motorizados por zonas comunes o su estacionamiento en ellas.

Dicha prohibición implica que no está permitida la presencia de vehículos en viviendas, tales como motocicletas u otros vehículos con motor. Tampoco se admite su paso por zonas comunes. El espacio destinado a ellos son las plazas de garaje.

Lo anterior no afecta al paso de vehículos infantiles, bicicletas, patines o patinetes, que en cualquier caso sólo podrán atravesar las zonas comunes a una velocidad moderada, con la precaución debida y evitando dañar los elementos de las zonas de paso, sin poder permanecer en ellas o usarlas como zona de esparcimiento.

Por lo tanto, queda prohibido jugar con balón, pelotas, patines, patinetes o bicicletas en zonas comunes, ni obstruir el paso de ningún modo.

Tampoco está permitido entrar en lugares no previstos para el paso, como zonas ajardinadas, u ocupar rellanos o escaleras con fines lúdicos, para almacenar objetos por largo tiempo o sin un motivo justificado.

Por higiene, no está permitido alimentar o depositar comida para animales en zonas comunes de la finca, ni colocar elementos que les sirvan de cobijo, como cajas, cojines, toallas, etc.

Cualquier daño infringido a paredes o estructuras (roces, pintadas, dibujos, grafitis o deterioro de cualquier tipo), o a elementos de uso común (como buzones, ascensor, puertas, cuadros eléctricos, pulsadores, luminosos, suelos, etc.) será considerado un acto vandálico hacia la Comunidad, con independencia de la gravedad del daño causado.

En consecuencia, cuando la persona causante fuera debidamente identificada, se le exigirá que asuma íntegramente los costes de reparación o reposición que procedan. De negarse, la Junta podría acordar la obligación de repercutir al propietario los gastos, más los recargos por los trámites y molestias adicionales derivados de la reclamación o posibles denuncias, ya sea por la vía civil, administrativa o judicial.

## Zonas de acceso restringido

El habitáculo del garaje donde se ubica el grupo de presión (bomba de agua del sistema contra incendios) es un espacio cuyo uso está permitido únicamente en caso de emergencia y por los profesionales autorizados.

Por ello, no está permitido el acceso a su interior ni usarlo para almacenar ningún tipo de productos o mercancías, ni siquiera de forma temporal.

Por otro lado, la cubierta del edificio no es una zona transitable, por lo que el acceso desde la escalera permanecerá cerrado con llave.

Por seguridad, esta zona está videovigilada y el acceso a este nivel queda restringido al personal técnico encargado de realizar instalaciones o reparaciones. Los accesos se realizarán en compañía del administrador de fincas, del presidente o de una persona expresamente autorizada, que abrirán y cerrarán personalmente. Cualquier visita a esta zona deberá ser concertada previamente con ellos.

A fin de facilitar un rápido acceso en caso de emergencia, además de las llaves en poder del administrador y del presidente, opcionalmente dispondrá de una tercera copia un propietario residente en la finca oportunamente designado. Estas personas abrirán y cerrarán bajo su responsabilidad en los momentos solicitados, y bajo ningún concepto prestarán la llave a terceros, ya sean propietarios, vecinos o los mencionados técnicos.

## Regulación de servidumbres y elementos comunes de uso privativo

Los propietarios de zonas o elementos comunes de uso privativo harán compatible ese uso con el respeto al carácter común de dichas zonas, manteniendo en todo momento el bienestar de los vecinos dentro del uso cotidiano y adecuado de la finca, y asegurando una buena convivencia.

La normativa legal vigente impide a los propietarios de zonas comunes de uso privativo la alteración estructural o arquitectónica de cualquier elemento presente en dichas zonas, sin perjuicio de preservar su uso. Sólo un acuerdo expreso de la Junta de Propietarios podrá autorizar o no cambios previamente solicitados.

Además, por su naturaleza de zonas comunes y de servidumbre, el libre acceso estará permitido y asegurado por motivos de seguridad y ante casos de emergencia que pudieran sobrevenir en las viviendas o terrazas del edificio.

Según la normativa, la conservación de cualquier elemento no estructural se considera responsabilidad del propietario de la zona común sobre la cual ejerza un uso privativo.

Por ello, el correcto mantenimiento y conservación de elementos y zonas comunes de uso privativo le corresponde al propietario o usuario de dicha zona o elemento (pavimentos, barandillas, desagües, pintura de puertas de acceso a locales, etc.).

Los elementos estructurales corresponden a la Comunidad, salvo cuando se adopte otro acuerdo en casos concretos.

Lo anterior incluye tabiques, paredes, pilares o columnas, arquetas, acometidas comunes o el paso por zonas de servidumbre de instalaciones de suministros o servicios.

Se observará la obligación de mantener en correcto estado las zonas comunes y los elementos estructurales: pintura y conservación estética y funcional de elementos y superficies como barandillas, ventanas, marcos, apoyos, cornisas, cristalerías, reparación de juntas de dilatación deterioradas, grietas, baldosas rotas, desprendimientos, etc.

Cualquier deterioro existente en estos elementos, y más cuando suponga riesgos o molestias, deberá ser inmediatamente eliminado o corregido, correspondiendo esta reparación a la Comunidad o al propietario de una zona común de uso privativo, según los casos.

Los propietarios se obligan a revisar periódicamente la buena conservación de elementos eléctricos (enchufes, cables, conexiones y cuadros de interruptores o limitadores) o de fontanería (tubos, tuberías, desagües, latiguillos y manguitos, juntas, roscas y conectores de plástico, goma o metal), obligándose a su recambio cuando se muestren deteriorados, a fin de evitar percances o siniestros, incendios o inundaciones.

La dejación en la obligación de realizar estas revisiones periódicas derivará en la indemnización de cualquier daño ocasionado por el propietario causante del daño correspondiente al resto de afectados.

Asimismo, los propietarios realizarán la pintura periódica de elementos metálicos que tienden a oxidarse por su elevada exposición al salitre marino, debido a la ubicación del edificio en pleno litoral.

## Elementos comunes

Sin la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, no se permite cambiar la estética original de elementos comunes en la Comunidad, como pueden ser toldos, puertas de entrada, barandillas, cristalerías de terrazas o cualquier otro elemento que podría ser considerado una alteración en la armonía del edificio.

Lo anterior incluye la fijación de elementos sobre fachada, pilares o columnas, suelos o cubiertas, que obstaculicen accesos, estructuras, terrazas o afecten a la seguridad del edificio o sus dependencias, o dañen las instalaciones de algún modo.

La Junta decidirá de forma individualizada, y a petición de los afectados, sobre la colocación y uso de elementos interiores privados por parte de un propietario o un inquilino, que pudiera molestar a otros vecinos de forma objetiva y justificada, ya sea por

ruidos, exceso de luminosidad nocturna, olores, emanaciones, vibraciones, afectación térmica, radiaciones u otros motivos.

La colocación de elementos exteriores visibles a los demás vecinos o incluso viandantes se hará siguiendo lo acordado en Junta, de forma que se respete la estética general de la Comunidad.

Se entenderá por “elementos exteriores visibles” los que puedan colocarse fuera de los espacios internos de la vivienda, excluida la colocación interna de elementos que sean visibles desde el exterior, por ejemplo, por dentro de la vivienda en ventanas o miradores.

Así, estos elementos exteriores incluyen, con carácter no limitante, los siguientes: máquinas de aire acondicionado, rejas exteriores, persianas, toldos o carteles.

No está permitida la fijación de carteles para intereses particulares en cualquier zona común de la comunidad (fachada, vallas, etc.).

Se podrán instalar contraventanas exteriores de color blanco, respetando siempre las terminaciones de aluminios existentes en la finca.

No se permite retirar las lamas existentes en las ventanas.

Si se colocan rejas en las ventanas, puertas, etc. de las viviendas, deberán ser igualmente de color blanco, en un modelo aceptado por la Comunidad.

Los causantes de daños a elementos de la Comunidad serán obligados a reponerlos a su estado original y resarcir de los gastos ocasionados.

## Buzones

La Comunidad asegurará el mantenimiento, ordenación normalizada y rotulación de los buzones.

Preferiblemente, la ordenación elegida atenderá a la normativa de Correos o, en su defecto, a la disposición más intuitiva posible.

Podrían disponerse buzones adicionales para envíos dirigidos a los locales o la Comunidad, si bien estos últimos envíos se remitirán normalmente a la dirección de la administración de la finca.

Cuando se reciba en la finca correspondencia dirigida a un destinatario desconocido, se depositará en un buzón o bandeja especial para devoluciones, a fin de que sea reexpedida por el personal de Correos. Así se evitará que las cartas acaben extraviadas o por el suelo. Si se opta por un buzón de devoluciones, éste podrá equipar una cerradura especial tipo C o bien, para una mayor comodidad de los carteros, podría permanecer abierto.

Por lo demás, usar una bandeja transparente resulta conveniente para este fin, ya que facilita que los vecinos puedan ver, según pasan y sin necesidad de examinar el interior de un buzón, si existe nueva correspondencia devuelta, pudiendo revisar a simple vista si va dirigida a ellos.

Toda correspondencia, incluida la depositada en la bandeja de devoluciones, es privada e inviolable, y sólo puede ser abierta por su titular. Abrir correo ajeno es un delito que podrá ser denunciado y castigado.

Cada vecino y propietario cuidará que su buzón muestre una identificación clara y estética. Para ello, se evitarán marcas de rotulador o pintura fuera de los espacios destinados para etiquetarlo.

Los buzones se mantendrán cerrados con llave para evitar robos de correspondencia y vandalismo. Cada propietario es responsable de vigilarlo, observarlo y, en su caso, hacerlo cumplir a sus inquilinos.

La Junta podrá acordar la instalación de una bandeja exterior (publicesta) para evitar que se deposite publicidad en los buzones, con independencia de la presencia de un aviso rechazando la propaganda en el exterior.

## Uso y conservación del ascensor

El ascensor deberá ser usado de una forma adecuada, respetando su capacidad, peso máximo permitido y ocupación máxima.

En caso de incendio en cualquier dependencia de la finca, como norma básica de seguridad queda prohibido usar el ascensor.

Se evitará privar de su uso a otros vecinos bloqueándolo sin necesidad y de forma continuada.

Los menores de 14 años de edad sólo podrán usar el ascensor acompañados de personas mayores.

Se prohíbe transportar en él 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.

No está indicada su utilización para transportar materiales de obra, y tampoco para el traslado de muebles.

Cualquier objeto susceptible de poder causar daños en el interior del ascensor deberá protegerse adecuadamente.

Asimismo, todo usuario deberá proceder a la limpieza del ascensor cuando hubiera depositado restos o residuos de cualquier tipo tras utilizarlo.

Se evitará arrojar objetos o líquidos por la rendija hacia el foso. En caso de caída accidental de cualquier objeto, se pondrá en conocimiento inmediato del presidente.

La señal de alarma y el interfono de emergencia serán usados únicamente para los fines apropiados.

Durante el transporte de niños, se evitará que estos jueguen con el timbre de alarma.

Todo uso incorrecto o abusivo será imputado a sus responsables y, de forma subsidiaria, a los propietarios de los cuales dependan.

La Comunidad garantizará a los vecinos del edificio que el ascensor reúna en todo momento los requisitos de uso establecidos por la normativa legal. Se ocupará de su cuidado y vigilancia, priorizando la seguridad, mediante la contratación de una empresa autorizada que realice su adecuado mantenimiento y revisiones periódicas.

En caso de mal funcionamiento, ningún propietario o inquilino podrá manipular su mecanismo.

Cualquier vecino que advierta alguna anomalía, daño o avería lo comunicará de inmediato al presidente o a la administración de la finca, para proceder a corregirlo en el menor plazo posible.

El único autorizado para avisar a la empresa de conservación será el presidente o, en su defecto, la administración de la finca, salvo en caso de emergencia o situación de peligro manifiesto, como en caso de que alguien hubiera quedado atrapado o se hubiera producido un accidente.

En tales circunstancias, además de avisar de inmediato al servicio de mantenimiento urgente del ascensor, se informará lo antes posible al presidente o a la administración de la finca.

## Regulación de elementos comunitarios y privativos en zonas comunes

### Aires acondicionados

De acuerdo con el art. 7 de la LPH, la instalación de una bomba de calor o un aire acondicionado en un patio interior, en una terraza o en la fachada supone una modificación de los elementos comunes. Sólo podrían instalarse obteniendo la aprobación en Junta de la Comunidad, por unanimidad (art. 17.6 de la LPH).

En consecuencia, los equipos de aire acondicionado y bombas de calor de todos los apartamentos deberán instalarse obligatoriamente en la zona de la azotea destinada a tal efecto, haciendo especial hincapié en que no se permite su instalación en fachadas, ventanas o terrazas.

Lo anterior no puede ser aplicado a los locales, ya que, al requerir de equipos de mayor tamaño, estos no pueden ubicarse en la azotea por falta de espacio. Por ello, se ubicarán convenientemente en un lugar donde el impacto visual y estético sea el menor posible. Todo equipo fuera de uso u obsoleto habrá de ser desmontado.

Los aparatos de aire acondicionado en ningún caso podrán verter agua a zonas comunes, sean o no de uso privativo, ni a la vía pública (art. 8 OMOES).

Causar daños por incumplir esta advertencia conllevará que el propietario responsable tenga que asumir las sanciones correspondientes, así como la reparación de los daños causados y resarcir a la Comunidad u otros vecinos afectados todos los gastos para reponer los elementos afectados a su estado original.

## Toldos y sombrillas

Se prohíbe la instalación de toldos permanentes en azoteas fuera de temporada, a fin de evitar el peligro que suponen de desprendimientos y caídas a la vía pública, propiedades vecinas o elementos comunes a causa de los fuertes vientos habituales en la zona.

La precaución por vientos aplica igualmente al uso de sombrillas, hamacas u otros elementos en azoteas o terrazas, ya sean de viviendas o locales.

Será responsabilidad de cada vecino, y subsidiariamente de cada propietario en caso de las propiedades alquiladas, el mantener las debidas precauciones y garantizar la seguridad tanto en las propiedades como en la vía pública.

## Videovigilancia

### Cámaras de videovigilancia de la Comunidad

La Ley de Protección de Datos de Carácter Personal permite colocar cámaras de seguridad en rellanos, garajes o en el exterior de la propiedad, asegurando el cumplimiento de ciertas normas:

- Inscribir la instalación de cámaras en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).
- Informar a los propietarios o a los transeúntes, mediante un cartel, de que el espacio está videovigilado.
- Sólo el titular del contrato de la instalación podrá tener acceso a las imágenes. Además, éste deberá conservar las imágenes durante un mes como mínimo.

La instalación de las cámaras, el documento de seguridad, etc. cumplirán estrictamente con lo exigido por la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de diciembre y Real Decreto 1720/2007.

La instalación de cualquier otro tipo de cámara, como *webcams* paisajísticas o destinadas a usos distintos de videovigilancia y seguridad, podrá ser autorizada siempre y cuando se asegure la no identificación personal en la vía pública y garantice que no capta imágenes directas de los accesos al edificio.

#### Cámaras de uso particular

Para timbres conectados, mirillas digitales y cámaras de seguridad instaladas en las puertas de los domicilios, será obligatorio someter su instalación a información a la Junta, que podrá desaprobala si considera que vulnera la privacidad de zonas comunes. Deberán mostrar un aviso visible, según lo exigido por la Agencia Española de Protección de Datos.

La junta de propietarios podrá autorizar estos dispositivos siempre y cuando su campo de visión no recoja zonas de paso entre pisos en las escaleras, y se circunscriban a la entrada de cada propiedad, o bien al interior de terrazas o solarios.

---

## V. Normas básicas de convivencia y civismo

---

### Normas básicas

El uso de propiedades o de cualquier zona común dentro del edificio está sujeto a unas conductas cívicas elementales y de respeto a la convivencia.

Por ello, los propietarios, vecinos y visitantes observarán una conducta respetuosa y decorosa, evitando en todo momento el enfrentamiento, la agresividad, el escándalo o la provocación respecto a sus convecinos.

En caso de recibirse quejas reiteradas por molestias o la realización de actividades impropias o lesivas para la Comunidad, ésta puede instar a cesar, prohibir o tomar las medidas que considere necesarias, encaminadas a impedir determinados usos y prácticas en los inmuebles afectados.

Generar discusiones o avisar a los agentes del orden para resolver conflictos vecinales debería ser siempre un último recurso. Antes de ello, deberíamos hacer gala de nuestras mejores muestras mutuas de tolerancia, civismo y convivencia en respeto. Sin demostrar empatía por nuestros convecinos, la convivencia y las relaciones se deterioran, y nadie sale beneficiado con ello.

### Normas generales

1. Se respetará el descanso de los vecinos y se evitará causar molestias en todo momento.

Más en la sección “Molestias y ruidos persistentes”, más adelante en este mismo capítulo.

2. La presencia de niños en la finca, y las posibles molestias que pudieran ocasionar, será tolerada con la mayor comprensión posible por los vecinos.

No obstante, de forma recíproca, los padres o tutores son los responsables de transmitir a los menores de edad una educación basada en valores de convivencia y tolerancia, inculcarles con su ejemplo conductas adecuadas y respetuosas, o corregir acciones incívicas o molestas para minimizar en lo posible que se ocasionen molestias innecesarias a los vecinos, que generen un ruido excesivo o que dañen, rompan o deterioren elementos de uso común.

Cualquier responsabilidad respecto a acciones incívicas, molestias o daños causados por niños recaerán directamente sobre sus padres o tutores, que serán los responsables de responder económicamente ante la Comunidad.

3. Se mantendrán limpias las zonas de paso, evitando arrojar residuos, y no se permite dejar bolsas de basura en las puertas de las viviendas o zonas comunes.

Estos aspectos se desarrollan en las secciones de "Elementos comunes" (Buzones y Uso y conservación del ascensor), "Zonas de uso común" y "Regulación de servidumbres y elementos comunes de uso privativo" en el capítulo **IV. Habitabilidad, seguridad y civismo**, entre otros.

4. La Comunidad acoge de buen grado la presencia de mascotas, siempre que se observe con ellas la conducta adecuada.

La sección "Mascotas", a continuación, en este mismo punto, trata más detalles sobre la tenencia de animales de compañía dentro del edificio.

5. No se permite depositar alimentos para animales dentro de la finca.

La sección "Zonas de uso común" del capítulo **IV. Habitabilidad, seguridad y civismo** aborda este asunto.

6. No se permite el paso de vehículos con motor por zonas comunes.

Esto se detalla en el apartado "Zonas de uso común", dentro del punto **IV. Habitabilidad, seguridad y civismo**.

7. El edificio cuenta con una zona específica para la instalación de equipos de aire acondicionado, por lo que no estará permitido ubicarlos en ningún otro lugar.

Ello se explica en el apartado "Aires acondicionados", en el punto **IV. Habitabilidad, seguridad y civismo**.

## Mascotas

La LPH protege el derecho de compartir la residencia con mascotas. Por ello, cualquier vecino puede tener un animal de compañía en casa, siempre y cuando respete la convivencia con el resto y garantice que no producirá molestias por ruidos, olores, razones higiénicas, de salud o de otro tipo.

Cuando el dueño de una mascota no fuese el propietario de uno de los inmuebles de la comunidad, el responsable en todos los sentidos pasaría a ser el propietario del inmueble en el que se encuentre ese animal, independientemente de si es de forma habitual o se trata de una visita.

La presencia de perros u otros animales queda prohibida en zonas comunitarias como jardines o ascensor, así como en otros espacios comunes distintos a zonas de paso.

Tanto vecinos como visitantes deberán llevar obligatoriamente a sus mascotas, a su paso por la finca, atadas con correa y, si la raza lo requiere, también con bozal.

En ningún caso podrán dejarse animales sueltos y sin que el dueño esté cerca de ellos.

No se permitirá la presencia de animales sin dueño dentro de las zonas comunes de la Comunidad. En el supuesto de encontrarse alguno, se buscará la forma de sacarlo de la finca de una forma segura y, si fuera necesario, avisando a los servicios correspondientes del ayuntamiento.

Los propietarios evitarán que sus mascotas produzcan molestias, especialmente durante horas de descanso, y deberán asegurar que no causan ningún tipo de perjuicio al vecindario y al edificio que comparten.

Los vecinos dueños de un animal de compañía limpiarán de inmediato cualquier suciedad o residuo, especialmente excrementos u orines, que pudieran dejar en zonas comunes interiores o exteriores, y también en terrazas o azoteas.

De advertir cualquier vecino heces u orín en cualquier lugar de la finca, avisará al presidente o a la administración para evitar que esas situaciones vuelvan a producirse.

La acumulación de heces o residuos que supongan un problema de salubridad o higiene podrán ser denunciados.

Los dueños evitarán dejar abandonadas a sus mascotas por largos períodos, tanto en terrazas como en el interior de las viviendas, y se asegurarán de que no causan molestias de forma reiterada.

El abandono sistemático de animales en terrazas, viviendas, locales o zonas comunes será denunciado y considerado maltrato animal.

La Comunidad podrá requerir de los servicios municipales la retirada de la custodia de la mascota a su propietario, cuando concurran circunstancias que lo justifiquen, al margen de aplicarse las sanciones previstas por la ley.

Las mascotas estarán provistas de la correspondiente documentación sanitaria, que deberá ser acreditada ante la junta directiva de la Comunidad si así se exigiera.

La tenencia de especies exóticas queda regulada en el apartado IV del presente Reglamento, sobre **Habitabilidad, Seguridad y Civismo**.

Todo residente en una vivienda de alquiler deberá cumplir lo que haya firmado en su contrato de arrendamiento. Por lo tanto, si un propietario establece que no admite mascotas, el inquilino no podrá tenerlas en su domicilio.

Todo ello, sin menoscabo de lo que determine la normativa que regula la tenencia y protección de animales, que ha de ser cumplida por los propietarios e inquilinos de la Comunidad.

## Molestias y ruidos persistentes

Los niveles de ruido en el interior del edificio deberán respetar los límites que exige la convivencia ciudadana y las regulaciones legales.

Las puertas de los apartamentos hacia la escalera deberán permanecer cerradas. No se permite dejarlas abiertas de forma permanente, ni siquiera en verano, ya que ello ocasiona molestias a los vecinos por ruidos u olores, riesgos de seguridad innecesarios y portazos repentinos por corrientes de aire en la escalera cuando se abren otros apartamentos.

Cualquier fuente sonora que supere el nivel máximo de decibelios permitido por las ordenanzas municipales será susceptible de ser sancionado.

Por ello, se evitará generar ruidos, a cualquier hora del día o de la noche, producidos por:

a) Emitir voces a un volumen excesivamente alto.

Vociferando, cantando o gritando, por celebraciones o reuniones en grupo.

Se evitará mantener reuniones y tertulias en voz alta en los accesos al edificio, portal, rellanos, escaleras, patios y demás zonas comunes.

Sólo se permite la organización de fiestas o reuniones familiares y sociales en fechas u ocasiones señaladas. De ningún modo podrán convertirse en norma, ni aun en temporada estival, ya que ha de respetarse el descanso de los vecinos.

Ante comportamientos persistentes tras un apercibimiento a los inquilinos o propietarios, la Comunidad podrá iniciar el correspondiente procedimiento disciplinario contra el propietario del inmueble donde se estuvieran generando las molestias, al margen de la imposición de sanciones por la vulneración de ordenanzas municipales que las autoridades estimen oportuno practicar.

b) Ruidos generados por la actividad humana.

Por golpes, arrastres o molestias causadas por vibraciones, ejecución de obras, actividad de taladros o martillo, reparaciones materiales o mecánicas, cambio de muebles u otras causas.

c) Ruidos causados por animales.

Por dejar en terrazas, patios, azoteas u otros lugares, privados o comunes de la finca, animales, mascotas o aves que, con sus sonidos, gritos o cantos puedan alterar el descanso de los vecinos.

d) Instrumentos acústicos y mecánicos.

Altavoces a excesivo volumen, televisores, equipos de música, aparatos de radio, instrumentos musicales, artilugios mecánicos, elementos situados en el exterior que causen ruido por efecto del viento.

e) Aparatos domésticos.

Motores y electrodomésticos usados inadecuadamente.

Queda especialmente prohibida la emisión de ruidos (o el uso intensivo de electrodomésticos) fuera de los siguientes horarios:

- Días laborables (lunes a viernes), de 08:00 a 20:00 horas.
- Fines de semana y festivos, de 09:30 a 21:00 horas.

En época vespertina, se respetará igualmente un horario de descanso entre las 15:00 y las 17:00 horas.

Esta norma afecta tanto al interior de las viviendas como a terrazas, áticos, patios y zonas comunes del edificio.

Toda actividad continuada en una vivienda o local que genere un volumen elevado quedará obligada al aislamiento acústico de los tabiques, reforma que correrá a cargo del propietario del inmueble afectado. En todo caso, el nivel sonoro percibido en el exterior deberá respetar siempre los umbrales admitidos por la normativa. En general, durante el horario diurno está prohibido superar los 35-40 decibelios y durante el nocturno los 25-30 dB.

Podrá exigirse la separación de muebles, televisores o electrodomésticos de las paredes, o amortiguar y aislar para evitar ruidos, golpes, vibraciones o arrastres que supongan molestias a otros vecinos.

También se observará con especial cuidado el evitar portazos, instalando topes, tiras de goma adhesivas en los marcos o burletes que sirvan de amortiguación ante cierres bruscos inesperados.

En aras a una adecuada convivencia vecinal, se mantendrá la máxima tolerancia y comprensión respecto a ruidos ocasionados por niños residentes en la finca, gritos esporádicos, juegos o su presencia en zonas comunes.

Por su parte, y de forma recíproca, los padres de los menores son los encargados de vigilar que no causen molestias, y de corregir cualquier actitud o actividad inapropiada.

El incumplimiento en materia de ruidos podrá ser sancionado según la cuantía establecida por las ordenanzas municipales, pudiendo **alcanzar hasta los 3.000 euros de multa**.

Ámbito legal aplicable: Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, consolidado a 24 de octubre de 2007, que desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido.

---

## VI. Régimen disciplinario

---

### Incumplimientos

Cualquier propietario podrá informar verbalmente a la Junta de Gobierno, o por escrito en caso de persistencia, sobre incumplimientos o hechos que considere una actitud inadecuada o contraproducente para la Comunidad. Cuando tales hechos fueran practicados por miembros de la Junta de Gobierno, dicha comunicación podrá trasladarla a la Junta de Propietarios durante una sesión asamblearia.

Se consideran incumplimientos:

1. Dejar de comunicar a la Comunidad cambios en la titularidad de una vivienda, local o plaza de garaje.
2. Depositar objetos en zonas comunes y no retirarlos.
3. Realizar obras en el interior de un piso o local sin previa comunicación a la Comunidad.
4. Causar ruidos molestos de forma reiterada que perturben la tranquilidad de la Comunidad o el descanso de los vecinos.
5. Actuar de forma negligente o perjudicial en el interior o exterior de las propiedades, o realizar acciones que afecten a la estructura del edificio o a los elementos comunes, que alteren su estética o funcionalidad, o bien supongan un riesgo para la seguridad, sin contar con autorización previa de la Junta.
6. Hacer un uso inadecuado de los elementos comunes, de forma contraria a las normas, causando daños o perjuicios a la Comunidad o de forma que se ponga en peligro la seguridad de las personas o de los bienes.
7. La inobservancia de las medidas de seguridad y medidas de precaución establecidas por la Comunidad.
8. Cualquier otro acto que cause daños o perjuicios a la Comunidad, a los propietarios, vecinos o visitantes.
9. Ignorar o desoír reiteradamente avisos, peticiones o advertencias de la Junta de Gobierno.

## Pérdida de derechos por incumplimiento

Aquellos propietarios que incumplan de forma reiterada las normas de la Comunidad perderán el derecho a reclamar cualquier reparación, arreglo o mejora por cuenta de la Comunidad, y correrán ellos con los gastos correspondientes, siempre previa autorización del presidente, de la administración de fincas o de la Junta para acometer dichos arreglos.

Si el mencionado incumplimiento supusiera además daños a elementos comunes de la finca o a elementos privativos de otros propietarios, la Comunidad podrá obligar al propietario infractor a resarcir el coste de los gastos que supongan esos daños, hasta reponerlos al estado original.

El incumplimiento de normas o acuerdos de la Junta por parte de los propietarios o de sus inquilinos, la causación de daños, de actividades molestas o prohibidas, así como el impago de cuotas, podrán ser perseguidos de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que otorga a la Comunidad competencias plenas para:

1. Enviar **requerimientos** a propietarios morosos o infractores para instarles a cumplir con su obligación en un plazo fijado.
2. Acordar la **privación del derecho al uso de servicios comunes** (art. 3 LPH) en caso de incumplir o ignorar los requerimientos.
3. **Imponer recargos, sanciones o el pago de intereses moratorios** (incluso superiores al tipo legal, si la Junta así lo acuerda) a los propietarios que incurran en impagos. El **art. 1255 del Código Civil** faculta a la Comunidad a acordar esta medida en virtud del principio de autonomía contractual, y el **art. 1154** de este mismo código establece su carácter de cláusula penal respecto al propietario.
4. **Iniciar procedimientos monitorios, interponer una demanda de acción de cesación o iniciar acciones judiciales**, entre otras acciones, siguiendo el procedimiento ordinario establecido en el artículo 7.2 de la LPH, para el cese de las actividades de un propietario, inquilino u ocupante que resulten dañosas a la finca, estén prohibidas, resulten molestas o sean nocivas, peligrosas o ilícitas. En tales casos, el propietario afectado correrá con la obligación de pagar las costas y gastos derivados de estos procesos.

Además, las faltas reiteradas podrán ser sancionadas en última instancia, durante los plazos que se establezcan, con la inhabilitación para ostentar cargos en la Junta de Propietarios, aplicando un criterio de proporcionalidad y con pleno respeto a los derechos fundamentales de las personas.

La Junta de Propietarios será el órgano encargado de confirmar las faltas disciplinarias propuestas por los miembros de la Junta Directiva.

## Procedimiento sancionador

La junta directiva, a través del secretario administrador, dará cuenta por escrito a cualquier propietario de las decisiones tomadas en relación con una falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes. Dicho propietario será el único responsable de dichas infracciones. Cuando la propiedad la ocupen terceras personas, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se practicarán también a esos usuarios por los medios pertinentes.

Ante cualquier acción o decisión de propietarios, inquilinos o visitantes contraria al cumplimiento de las normas de este Reglamento, ante una falta de atención reiterada a la dinámica de funcionamiento de la Comunidad, o bien cuando se ignoren de forma sistemática los requerimientos, la Junta podrá acordar iniciar una **acción de cesación judicial** contra esa propiedad.

Una acción de cesación judicial priva a un propietario del uso de su inmueble o de continuar con la actividad de alquiler. El propietario asumirá además íntegramente los gastos y costas del procedimiento judicial.

La Comunidad de Propietarios, en Junta general, será la encargada de instruir los procedimientos disciplinarios y de acordar las sanciones legales que correspondan.

La Comunidad también podrá reclamar una **indemnización por los daños y perjuicios** causados por el propietario infractor.

El procedimiento para abrir una falta disciplinaria a un propietario será el siguiente:

Previamente a la apertura de una falta, el propietario habrá recibido una amonestación por escrito del presidente o del administrador actuando en su representación.

Si el propietario demuestra reiteración o persistencia en los hechos, el caso podrá trasladarse a la Junta de Propietarios, legitimada para elevar el conflicto a la vía judicial cuando lo estime oportuno.

Antes de proceder a la apertura formal de una falta disciplinaria, el propietario tendrá derecho a ser escuchado y a exponer los argumentos y pruebas que considere pertinentes en su defensa.

Las acciones para exigir responsabilidades disciplinarias por la comisión de faltas o incumplimientos no prescribirán, a menos que la Junta decida retirarlas.

---

## Disposición final

---

Las presentes normas podrán ser modificadas o ampliadas por acuerdo de la Junta de Propietarios, siempre que ésta lo considere oportuno.

Se establecerá un período mínimo de una semana para intercambiar con los proponentes una redacción consensuada para los puntos objeto de mejora. Posteriormente, se someterá ante la asamblea la aprobación de esas propuestas previamente puestas en conocimiento de todos los propietarios.

Este procedimiento persigue evitar improvisaciones en el cambio del presente texto normativo, facilitando la debida elaboración y revisión previa de la nueva redacción propuesta, a través de un procedimiento que resulte transparente, accesible, práctico y operativo.

Sant Antoni de Portmany, 4 de abril de 2024.

Última modificación aprobada por la Junta de Propietarios: 3 de diciembre de 2024.