

ESTATUTOS DEL RESIDENCIAL LAS VIÑAS:

Las normas contenidas en los presentes estatutos, además de las disposiciones de carácter general del artículo 396 del Código Civil y de la Ley 49/1960, de 21 de Julio , de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, obligarán a todos los propietarios de los distintos elementos privativos del edificio o Conjunto Urbanístico, sin excepción alguna.

Previo: DEFINICIÓN DE ELEMENTOS

A los efectos de las presentes normas, se definen los siguientes conceptos:

- a. Elementos comunes de la urbanización: la valla de cerramiento, la piscina, pista de pádel, las zonas ajardinadas no privativas, la depuradora, el centro de transformación, los caminos de circulación y en general todos los elementos de uso general de los miembros de la urbanización, así como las instalaciones necesarias para el mantenimiento y funcionamiento de los elementos definidos en este mismo apartado.
- b. Elementos comunes de uso privativo: se limitan a la zona ajardinada asignada a cada vivienda.

Artículo 1º CUOTAS

Cada uno de los distintos departamentos privativos que integran el total conjunto tiene en los elementos comunes del mismo un derecho de copropiedad cuya cuantía resulta de las cuotas que constan al final de las respectivas descripciones. A los efectos del reparto de beneficios y cargas, determinación en elementos comunes y para la adopción de acuerdos, a cada unidad del conjunto, se le reconocerá el porcentaje asignado como cuota de participación.

Artículo 2º GASTOS

a. Los gastos que ocasione el mantenimiento y conservación de los elementos comunes de la urbanización, así como los derivados de la pertenencia a la Sociedad Civil El Bosque, o entidad que la sustituya, serán de cuenta de TODOS LOS TITULARES, en proporción a sus respectivas cuotas.

En especial se regirán por la norma general las aportaciones que permitan el disfrute de la piscina, uso de la pista de pádel y zona ajardinada, aún cuando alguno de los titulares estimase que no hace, o no quisiera hacer, uso de las mismas.

b. Los gastos que ocasione el mantenimiento y conservación de los elementos comunes de uso privativo, serán soportados por los respectivos titulares de dicho uso privativo.

Artículo 3º ALTERACIONES

Los titulares de dos o más viviendas en el Complejo podrán agruparlas y posteriormente volver a dividir las o segregarlas volviendo a su estado original, con la consiguiente redistribución de cuotas, haciendo constar dichas modificaciones en el Registro de la Propiedad. También podrán comunicar entre sí departamentos colindantes, realizando todo tipo de aberturas, incluso de aireación, luces y tragaluces.

Las facultades reconocidas en este artículo podrán ser ejercitadas sin necesidad de consentimiento de la Junta de Copropietarios, pero tendrán, además de adecuarse a la normativa legal vigente en cada momento, dos límites:

- No modificarán las normas sobre contribución a gastos, en perjuicio de los demás copropietarios.
- Las alteraciones no deberán afectar en ningún caso a la estructura y seguridad de los bloques constructivos, ni al aspecto exterior de sus huecos y fachadas.

Las fachadas deben conservar, de acuerdo con la Ley de propiedad Horizontal, la debida uniformidad, no pudiendo cambiar ni modificar su aspecto exterior ni realizar instalaciones o USIS que no estén autorizados por dichas disposiciones o, en su caso, por acuerdo en Asamblea General de Propietarios, siempre que los mismos no sean contrarios a las disposiciones legales.

Queda prohibida la instalación de aparatos de aire acondicionado en las mismas.

Los toldos que los propietarios deseen colocarse, deberán atenerse al modelo que apruebe la Junta General de la Comunidad de Propietarios, pudiendo ser el primero que instale el Promotor inmobiliario.

Queda prohibido instalar en las terrazas, balcones y fachadas, tendederos, utensilios u objetos que quebranten la uniformidad exigida por la mencionada norma legal, ni tender o colgar toallas, prendas de baño y ropas sobre barandillas o elementos visibles desde el exterior, debiendo utilizarse las galerías y zonas reservadas a estos efectos, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales de Chiva.

Artículo 4º ZONAS DE USO PRIVATIVO

1ª.- Los propietarios de cada una de las viviendas que forman la propiedad horizontal, tendrán el derecho exclusivo de uso de la porción de jardín comunitario situado a su alrededor, que se determina en la presente escritura de División Horizontal, de forma que podrán establecer separaciones entre parcelas, con el fin de mantener su privacidad, lo que en ningún caso podrá entenderse como independización del resto de comunidad. La división será mediante valla metálica y vegetal con una altura máxima de dos metros entre pareados y vegetal entre las dos viviendas de un mismo pareado.

El/los propietarios de cada una de las viviendas, dentro de la parcela comunal de uso privativo de la vivienda, podrán realizar las actuaciones que estimen necesarias para el esparcimiento de los ocupantes de la misma, y ello sin necesidad de recabar el consentimiento del resto de los comuneros, siempre que ello suponga un uso racional y no perjudique a los demás propietarios. En el bien entendido, que las citadas actuaciones correrán exclusivamente de su cargo, tanto la realización como el mantenimiento, sin que se pueda entender que los gastos originados por las mismas, son gastos comunales por estar en zona comunal, sino que serán de su exclusiva cuenta. Siendo su uso también exclusivo de los ocupantes de la vivienda de referencia. Queda prohibida la realización de obras fijas o permanentes en las mismas que no se ajusten a la normativa y supongan una alteración del aspecto exterior del conjunto inmobiliario. Queda prohibida la construcción o instalación de piscinas.

Artículo 5º DEL FONDO DE RESERVA Y SEGUROS

Será obligado por la comunidad la existencia de un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, que cubra responsabilidades tales como incendios, aguas, desprendimientos de fachada, daños en elementos comunes, etc., por cuantía suficiente debidamente actualizada. Esta póliza será contratada en el momento de constitución de la primera Junta General de Copropietarios.

NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL “LAS VIÑAS”.

Artículo 1. Cumplimiento y Responsabilidades

a) Las presentes normas reguladoras de la convivencia y utilización de las instalaciones y servicios generales se establecen para todos los propietarios de inmuebles, así como para sus familiares, servicio doméstico,

invitados, inquilinos y demás personas que estén bajo su responsabilidad, alcanzando a todos ellos la obligatoriedad de cumplir y hacer respetar las mismas.

b) Los Propietarios son, frente a la Comunidad, los responsables directos de los daños materiales a las cosas o de los perjuicios que pueden sobrevenir de actos u omisiones cometidos por ellos, sus familiares, inquilinos, invitados y demás personas que se encuentren bajo su tutela. En tal sentido, compete al Propietario resarcir los daños que se causen a las instalaciones generales y comunes o en las propiedades privadas de otros residentes, viniendo obligado a efectuar las reparaciones y reposiciones o abonar el coste de las mismas.

c) En los casos de acción u omisión deliberada, malintencionada o abusiva, así como en los de reiteración, la Junta Rectora queda facultada para amonestar al responsable o infractor y proponer a la Asamblea General, si así lo estima pertinente, acciones represoras o sancionadoras que excedan de sus atribuciones, sin perjuicio de emprender las acciones legales que pudieran derivarse de los hechos acaecidos, según la naturaleza y gravedad de los mismos.

d) Cualquier Propietario que venda o alquile su inmueble y demás derechos sobre los bienes comunitarios, deberá de facilitar a los adquirentes o inquilinos las presentes Normas de Régimen Interior, como anexo a los documentos del arrendamiento.

e) Las presentes normas podrán ser modificadas o ampliadas con posterioridad, por acuerdo de la Asamblea General de propietarios, en la forma que contempla la Ley de Propiedad Horizontal.

f) Cuando el Presidente reciba una queja de algún vecino, la trasladará al causante para que evite y ponga remedio a la causa, si no lo hiciere, conjuntamente con el perjudicado instará o coadyuvará en la denuncia civil, penal o administrativa que proceda.

La existencia de perros u otros animales domésticos en las viviendas será tolerada por los vecinos, siempre que no causen ruidos ni molestias. En el caso que efectivamente causen ruidos o molestias podrán los perjudicados solicitar del causante su cese, bien directamente o a través del Administrador o del Presidente, y si dichas molestias subsisten, exigir del causante la anulación de esta tolerancia incluso judicialmente.

Artículo 2. Actividades y uso de las instalaciones generales

a) Los juegos con balón no están permitidos en la zona de jardín y piscina, no sólo por ser molestos para los demás, sino porque producen daños, a menudo irreparables, en el césped y las plantas.

b) Los inquilinos podrán usar las instalaciones mientras ocupen los inmuebles, debiendo dejar de utilizarlas en el momento en el que finalice el arrendamiento.

c) El horario de utilización de piscina será como máximo de nueve de la mañana a doce de la noche. No obstante, este horario podrá ser modificado o acortado cuando así lo decida la Junta General. No se permiten los baños salvo durante el horario citado. Para evitar accidentes se prohíbe el uso de vasos, copas o jarras de vidrio en el jardín y piscina.

d) No se permiten las invitaciones masivas sin la autorización de la Junta Directiva.

Artículo 3. Horas de descanso

a) De acuerdo con las normas básicas de convivencia en comunidad, queda prohibido ejercitar actividades y adoptar actitudes ruidosas o molestas que puedan perturbar el descanso de los residentes, respetando en todo caso el siguiente horario:

* Desde las 24 horas de la noche, hasta las 8 horas de la mañana del día siguiente los días laborables.

* Los sábados y víspera de fiesta, el horario de descanso pasa a ser el de las 0.30 horas de la noche hasta las 10 de la mañana.

* Desde las 15 horas hasta las 17 horas todos los días.

b) Durante el mencionado horario no se permitirá el uso de electrodomésticos que pueda haber en las terrazas ni de aparatos de aire acondicionado insuficiente insonorizados, si como consecuencia de su uso se producen ruidos molestos.

c) Cualquier ruido que se produzca en un apartamento deberá ser atenuado para que no moleste a los contiguos. Tampoco se permitirán durante dichas horas, los juegos de niños o adolescentes en el jardín, si esto produce ruidos, ni las conversaciones en voz alta en las terrazas a partir de media noche si el ruidos de las voces llega a los otros apartamentos, poniendo especial énfasis en televisores y aparatos de música.

Artículo 4. Mantenimiento y conservación

a) A los efectos de mantener en buenas condiciones las instalaciones comunes y prestar servicios de índole general, la Comunidad deberá contratar el personal necesario que tendrá la misión de revisar todos los equipos y ejecutar los trabajos de mantenimiento y entretenimiento que sean precisos para el adecuado funcionamiento, así como la prestación de otros servicios análogos.

b) No obstante lo anterior, es obligación de todos los Propietarios y personas que de ellos dependan, utilizar cuidadosa y correctamente los aparatos, instalaciones y elementos comunes, adoptando una actitud solidaria y colaboradora, notificando al empleado del Complejo que sea competente cualquier anomalía que se advierta, avería rotura o accidente y la utilización abusiva o negligente por parte de cualquier residente que, haciendo caso omiso al espíritu y letra de las presentes normas, deterioren o pongan en riesgo la integridad física de las cosas o de las personas.

Artículo 5. Uso y disfrute de la Piscina y espacios verdes

a) De acuerdo con la vigente legislación, las piscinas deben ser objeto de un mantenimiento, tratamiento de aguas y servicio asistencial.

b) Toda persona que utilice la piscina, lo hará bajo su única responsabilidad o la de su responsable.

c) Es preceptivo y obligado, tanto para adultos como para niños, ducharse antes de zambullirse en las piscinas, quedando prohibido utilizar jabones, gel, champús o cualesquiera otros productos.

d) No se permite la entrada a la piscina a ninguna clase de animal doméstico, ni tampoco a niños menores que no vayan acompañados de sus padres, tutores u otras personas adultas que se responsabilicen de ellos. Tampoco se permite la entrada en la zona verde común a ninguna clase de animal doméstico.

e) No está permitido introducir en las piscinas utensilios tales como colchonetas, balones y similares, ni practicar juegos que puedan causar molestias a otros bañistas y usuarios o poner en peligro la integridad física de los mismos.

f) No se permite tirar papeles, envoltorios, colillas, desperdicios, ni ensuciar o dejar residuos en el recinto, debiendo hacer uso de las papeleras o recipientes instalados a tales efectos.

Artículo 6. Animales domésticos

a) Los propietarios o tenedores de animales domésticos observarán obligatoriamente la normativa vigente en materia sanitaria y veterinaria.

b) Dichos animales deberán ir conducidos y controlados por sus propietarios en la forma que legalmente esté establecida para cada especie, realizando sus deposiciones y demás necesidades en lugares no molestos, que no sean transitables o de uso común, quedando sus dueños obligados a retirar sus excrementos, limpiar restos fecales o restituir o abonar la cosa afectada o dañada.

c) En ningún caso serán admitidos en el Complejo animales salvajes aunque estén amaestrados, ni aquellos que teniendo la consideración de domésticos resulten peligrosos o especialmente molestos.

d) Queda terminantemente prohibido el paso o la estancia de animales, acompañados o sueltos, en la zona interior de la piscina y jardines por ser un foco de infección al poder ser pisados sus excrementos y orines por los pies desnudos de los demás usuarios.