

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

RESIDENCIAL PARQUE DE LAS NACIONES FASE 1

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. OBJETO.

Los presentes estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el Residencial denominado PARQUE DE LAS NACIONES FASE 1, sito en Avda. de la Estación, en la localidad de Torrevejea (Alicante).

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO.

La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada 4 de Diciembre de 1.996, ante el notario Doña María Jesús La Cruz Pérez, con el nº 3.920 de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACION Y LEGISLACION.

La mencionada Propiedad Horizontal, se regulará por estos Estatutos y en su defecto por la Ley de 21 de julio de 1960, modificada por la Ley 8/1999, disposiciones complementarias, y modificaciones sobre Propiedad Horizontal y, en su defecto por el Código Civil Español.

Estos Estatutos afectarán a los propietarios actuales o futuros, y tendrán fuerza de Ley Interna de la Comunidad, ya que tendrán garantía frente a terceros, al ser publicados en el Registro de la Propiedad, del municipio de Torrevejea.

ARTICULO 4. DOMICILIO DE LA COMUNIDAD.

Es el situado en las calles , sin Número, de la localidad de Torrevejea, Alicante.

TITULO II.-ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

ARTICULO 5: ELEMENTOS COMUNES

Son elementos comunes, sólo y exclusivamente, aquellos que sirven para uso de todos los co-propietarios; es decir: área de la piscina, y todas las instalaciones y mobiliario contenidos en ella, los aseos de la piscina y su contenido, el panel de los buzones, las calles interiores, el alumbrado eléctrico interior (farolas situadas en las calles interiores), los cuadros eléctricos y contadores de agua de los contratos de suministros a nombre de la Comunidad, las instalaciones de telecomunicaciones y TDT, para uso colectivo.

ARTICULO 6. ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Son elementos privativos, solo y exclusivamente los que son de uso privativo o compartido entre varias propiedades colindantes o adyacentes.

Es decir, todos aquellos que en función de su uso y disfrute, sean de acceso y uso privativo o compartido, tales como: fachadas exteriores de cada propiedad, escaleras de acceso a las viviendas y a los solariums, los desagües situados dentro de la parcela de cada vivienda, los tejados y vuelos compartidos entre viviendas, las terrazas, patios y jardines anexas a cada vivienda, y en general todos aquellos que por exclusión, no hayan sido enumerados como elementos comunes en el apartado anterior.

Por lo que cada propietario será responsable de su mantenimiento, cuidado y reparación.

Tal y como fue aprobado por unanimidad de todos los propietarios, en la Asamblea General Ordinaria de fecha 11 de Abril de 2009, a tenor literal del Acta derivado:

"Se explicó que la reparación y el mantenimiento de las tejas de las viviendas es responsabilidad de todos los propietarios que componen el bloque de las ocho viviendas (art. 394-396 del Código Civil). Por tanto la Comunidad no será responsable de dichas reparaciones, ni tampoco el seguro comunitario (puesto que el contratado es sólo de responsabilidad civil a terceros; tal y como se aprobó en Asambleas anteriores)."

Habiéndose cumplido los requisitos, establecidos en el Art.17.1 de la LPH, en cuanto a la aprobación por unanimidad de todos los propietarios, al no haberse observado ninguna impugnación de dicho acuerdo, en el tiempo y forma, establecido por la Ley.

ARTICULO 7. CUOTAS DE PARTICIPACION:

Fue aprobado por unanimidad de todos los asistentes, y posteriormente del resto de Propietarios, que la distribución de las cuotas de participación, se realice a partes iguales entre todas las viviendas; tal y como consta en acuerdo registrado en el Acta de Constitución de fecha 2 de Mayo de 1.997.

TITULO III: DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD, SU NOMBRAMIENTO Y SUS COMPETENCIAS.

Este residencial, se regirá estricta y exclusivamente, por lo dispuesto en la LPH, Artículos 13,14,15,16,17,18,19 y 20.

TITULO IV: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:(Art. 9 LPH)

Estatutos PARQUE DE LAS NACIONES FASE 1

Son obligaciones de todo propietario.

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.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17 LPH, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

g) Mantener en buen estado el exterior de su vivienda (patios y jardines). Los propietarios cuidarán de que las ramas o plantas de sus respectivos jardines no traspasen los límites de sus vallas, invadiendo pasillos comunales. Si lo hicieran, la Comunidad les notificará tal circunstancia, exigiéndoles la poda inmediata. Si a pesar de ello, no lo hicieran, transcurrido un plazo de 7 días; la Comunidad realizará los trabajos de jardinería y/o limpieza correspondientes, con cargo a dichos propietarios.

h) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

j) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

TITULO V: DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA COMUNIDAD.

Las presentes Normas Internas, fueron aprobadas por unanimidad de todos los propietarios, en la Asamblea General de Constitución de fecha 2 de Mayo de 1.997; así mismo fueron ratificadas por todos los Propietarios, en la Asamblea General siguiente de fecha 23 de Abril de 1.998.

Habiéndose cumplido los requisitos, establecidos en el Art.17.1 de la LPH, en cuanto a la aprobación por unanimidad de todos los propietarios, al no haberse observado ninguna impugnación de dicho acuerdo, en el tiempo y forma, establecido por la Ley.

NORMAS DE REGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

RESIDENCIAL PARQUE DE LAS NACIONES FASE 1.

Artículo 1.- Este Reglamento de Régimen Interior, contiene las normas para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad y el adecuado al uso y utilización de las instalaciones, servicios y demás elementos comunes; siendo de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que habiten en la Comunidad.

Artículo 2.- La Junta de Propietarios queda facultada para hacer las indicaciones pertinentes y adoptar las resoluciones que procedan a los propietarios, con el objeto de mantener en todo momento el concepto de residencia privada de la Comunidad.

Artículo 3.- LOS PROPIETARIOS NO PODRÁN REALIZAR OBRAS EN LAS FACHADAS DE SUS VIVIENDAS, QUEDANDO PROHIBIDA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS QUE MODIFIQUEN SU ESTADO Y CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA. CUANDO FUERA NECESARIO REALIZAR ALGUNA MODIFICACIÓN SE DECIDIRÁ EN JUNTA, LA CUAL PODRÁ APROBAR SU EJECUCIÓN, IEMPRE QUE LA FACHADA EXTERIOR CONSERVE SU UNIFORMIDAD. EN CUALQUIER CASO, ANTES DE QUE SE VAYA A REALIZAR CUALQUIER OBRA QUE PUEDA AFECTAR EN LO MÁS MÍNIMO A LA CONFIGURACIÓN DE LA FACHADA DEBERÁ SER COMUNICADO A LA OFICINA DE ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 4.- Queda prohibido ejercer en el interior de las viviendas así como en el resto de la Comunidad, actividades incómodas, insalubres y peligrosas, así como tener animales que no están autorizados por las vigentes disposiciones sanitarias o de la Policía Municipal.

Artículo 5.- No se permitirá dejar bicicletas, carritos de niño, ni carros de compra, ni materiales de construcción, ni cualquier otro objeto en las zonas comunales así como en los pasillos interiores de la Comunidad. **QUEDA PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DENTRO DE LAS CALLES PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD.** Queda prohibido obstaculizar las aceras. Solo está permitida la parada para cargar y descarga de los vehículos en el menor tiempo posible.

Artículo 6.- Las basuras se depositarán en los contenedores destinados al efecto en el exterior de la Comunidad, en las horas señaladas por el Ayuntamiento. (A partir de las 21:30 horas).

Artículo 7.- Los propietarios cuidarán de que las ramas o plantas de sus respectivos jardines no traspasen los límites de sus vallas, invadiendo los pasillos comunales. Si lo hicieran, la Comunidad les notificará tal circunstancia, exigiéndoles la poda inmediata. Si a pesar de ello no lo hicieran, transcurrido un plazo prudencial; la Comunidad realizará los trabajos correspondientes con cargo a dichos vecinos.

Artículo 8.- HORARIO Y NORMAS DE LA PISCINA:

EL HORARIO DE USO DE LA PISCINA Y DE LAS ZONAS DEPORTIVAS, SERA DETERMINADO Y APROBADO EN CADA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, POR LA MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS, Y POSTERIORMENTE SERA EXPUESTO EN EL TABLON DE ANUNCIOS SOMUNITARIO, SITUADO EN LA ENTRADA DE LA PISCINA.

FUERA DE ESTE HORARIO EL USO NO AUTORIZADO DE LA PISCINA Y LAS ZONAS DEPORTIVAS SERAN POR CUENTA Y RIESGO INDIVIDUAL, CONSIDERADO COMO NEGLIGENCIA INDIVIDUAL A EFECTOS DE RESPONSABILIDAD JURÍDICA.

LAS SIGUIENTES NORMAS DE ACUERDO A LAS ACTUALES DISPOSICIONES SANITARIAS Y NORMAS DE REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR; SERÁN DE MANERA ESPECÍFICA, DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

1.- Es obligatorio ducharse antes de cada inmersión, prohibiéndose el uso de gel o champú. El tiempo de utilización de las duchas será el estrictamente necesario. No se permite el uso de cremas bronceadoras dentro del agua.

2.- Queda prohibida la entrada de animales al recinto de la piscina. Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área de la piscina, sin perjuicio de lo establecido en la Ley relativa al uso en Comunidad Autónoma correspondiente de perros guía por personas con disfunciones visuales.

3.- Se prohíbe el uso de aletas, colchonetas, balones etc..., dentro de la piscina. No se permite correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios. Hacer saltos de cabeza o de zambullida está prohibido. Juegos bruscos, de mano, gritería, o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás están prohibidos.

4.- No se permite los juegos de pelota en el recinto, o cualquier otra actividad que pueda resultar molesta para otros usuarios. El uso de bolas de playa o juguetes en el área de la piscina no está permitido. Se prohíbe el uso de aletas, colchonetas, gafas de cristal o cualquier otro elemento que pueda dañar o molestar a los usuarios. El uso de caretas de buceo está limitado a clases supervisadas por un instructor/socorrista o controlador.

5.- Se prohíbe la entrada de objetos de vidrio o metálicos en el recinto. Ingerir comidas o bebidas se limita sólo en áreas fuera de la piscina.

6.- El uso, bebidas alcohólicas, drogas o sustancias similares está prohibido así como utilizar envases de vidrio. No se permite traer objetos cortantes, vasos de cristal, cuchillos etc., al área de la piscina.

7.- El uso de las instalaciones debe hacerse con la ropa y calzado deportivo adecuados. Se requiere uso de traje de baño.

No se permite el uso de pantalones cortos de correr, pantalones recortados, pantalones de correr en bicicleta o triálos ("tights"), "T-Shirts", ropa interior. No está permitida la entrada a la zona de baño con ropa o calzado de calle. Sólo se exceptúa el uso de Burkini (musulmanes) de neopreno para entrar en el agua. Es obligatorio el uso de gorro de baño.

8.- Queda prohibido bañarse en la piscina a los menores de seis años que no vayan acompañados, la responsabilidad de dichos menores corresponderá a la persona que custodie su tutela; excluyéndose de la responsabilidad civil de la Comunidad si dichos menores no están siendo vigilados por sus tutores.

Para acceder a este servicio se establece la edad mínima de 8 años, además de los siguientes requisitos:

- *Saber nadar.* - Estar acompañado en el agua por una persona mayor de edad (hasta los 16 años). - Respetar las normas de uso de la piscina.

9.- Piscina de chapoteo: Su uso esta reservado a los menores de hasta seis años de edad.

10.- Los usuarios han de cerciorarse de las diferentes profundidades de los vasos de piscina antes de hacer uso de la misma con el fin de evitar accidentes.

11.- Están prohibidos todo tipo de juegos y deportes en el recinto de la piscina, salvo autorización expresa de la Junta de Gobierno, de manera excepcional.

12.- Queda prohibido introducir en la misma colchones, flotadores, balones, etc... o practicar cualquier otra actividad que no sea el baño y que pueda molestar a los usuarios. Queda expresamente autorizada la colocación de sillas en el recinto de la piscina, a una distancia prudencial del vaso, para acomodarse personas mayores o con alguna minusvalía.

13.- El acceso a la piscina y a las zonas deportivas, se realizará en todo momento mediante presentación de tarjeta al socorrista encargo de la vigilancia de estos recintos. Será requisito imprescindible para la retirada de estas tarjetas estar al corriente de pago de todas las cuotas comunitarias. No se permite el uso de la piscina si no hay socorristas presentes. No se permite nadar de noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.

14.- No se permitirán tertulias con los socorristas durante sus periodos de vigilancia. Deben observarse puntualmente las instrucciones del socorrista de la piscina.

15.- En la Asamblea General Ordinaria de fecha 30 de Marzo de 2013, fue aprobado por mayoría, (76 votos a favor, 49 votos a favor más 27 firmas recogidas y 15 en contra, 8 votos en contra más 7 firmas recogidas) proceder a la autorización de realizar comidas dentro de la piscina; siempre y cuando los propietarios sean responsables de limpiar su espacio, y siempre y cuando no haya abusos de espacio. Estableciendo un horario de comidas entre 14'00 y 16'30 ho2.- No está permitido el abandonar desperdicios o basura en la Piscina, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados al efecto.

16.- Se prohíbe ensuciar el agua con prácticas antihigiénicas. Está prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina. No se permite el uso de la piscina por personas con heridas, las personas que porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, mucosas o vías respiratorias.

No pueden ingresar a la piscina las personas que padezcan enfermedades estomacales o urinarias, en estado latente o tratamiento.

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

17.- Todo usuario estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de las mismas y advirtiéndolo a los empleados cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

18.- EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS NORMAS DESCRITAS EN ESTE REGLAMENTO, SERÁ CAUSA DE EXPULSIÓN INMEDIATA DEL RECINTO DE LA PISCINA Y/O DE LAS ZONAS DEPORTIVAS, POR PARTE DEL PERSONAL CONTRATADO PARA SU VIGILANCIA.

FUERA DE ESTE HORARIO EL USO NO AUTORIZADO DE LA PISCINA Y LAS ZONAS DEPORTIVAS SERAN POR CUENTA Y RIESGO INDIVIDUAL, CONSIDERADO COMO NEGLIGENCIA INDIVIDUAL A EFECTOS DE RESPONSABILIDAD JURÍDICA.

Artículo 9.- DE LA TRANQUILIDAD Y EL DESCANSO:

1.- Para acrecentar la tranquilidad dentro de la Comunidad y evitar el deterioro del jardín y demás instalaciones de la Comunidad, se ruega no jugar a la pelota en el interior de ésta, así como no circular en motocicleta ni en bicicleta por los pasillos comunes de la misma.

2.- Queda prohibida la colocación de carteles y rótulos que anuncien productos o servicios, salvo autorización expresa en Junta Ordinaria de todos los propietarios..

3.- No se escandalizará ni en el interior de las viviendas, ni en los lugares de uso común para no afectar la tranquilidad de los demás vecinos..

4.- No se provocarán ruidos, estruendos, golpes, vibraciones, detonaciones, o explosiones de petardos, gritos o risas escandalosas que alteren el descanso nocturno (desde las 24:00 horas hasta las 8:00 horas.)

5.- Los aparatos audiovisuales y de música se regularán de forma tal, que su normal utilización dentro o fuera de las viviendas, no moleste a los demás vecinos.

b.-Los dueños de animales domésticos cuidarán de que estos no molesten con ruidos a sus vecinos. Asimismo estos deberán ir siempre atados dentro de la Urbanización y sus vecinos cuidarán de que no ensucien los jardines ni las calles interiores de la Comunidad.

TITULO VI. DISPOSICIONES ADICIONALES.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: DE LA INFRACCION DE NORMAS Y SISTEMAS DE SANCIONES.

1.-SUJETO LEGAL RESPONSABLE.

A)-El responsable subsidiario de cualquier infracción de las Normas Internas; es el propietario registral; el cual responde de cualquier infracción que sus inquilinos, familiares, amigos o visitantes hayan cometido, durante el tiempo de estancia en su propiedad.

B)-Las quejas de convivencia entre vecinos, deberán de ser dirigidas por escrito y firmada a las oficinas de la Administración, quien apercibirá mediante escrito a las partes afectadas.

Si la infracción persiste, deberá de ser constatada por al menos un 10% de los propietarios, mediante escrito con sus firmas, para ser considerada una infracción de normas comunitarias, y previa orden de la Junta de Gobierno, el Administrador presentará las oportunas denuncias a los Órganos y autoridades competentes en cada caso.

Las quejas entre vecinos, que no tengan el apoyo de al menos el 10% del resto de propietarios, serán consideradas privadas, y será responsabilidad de cada propietario resolverlas o denunciarlas.

2.-INFRACCION DE LAS NORMAS DE USO DE LA PISCINA.

A)-El responsable subsidiario de cualquier infracción de las Normas Internas; es el propietario registral; el cual responde de cualquier infracción que sus inquilinos, familiares, amigos o visitantes hayan cometido, durante el tiempo de estancia en su propiedad.

2) La Comunidad, podrá sancionar a cualquier propietario, que infrinja las Normas de Uso de la Piscina, mediante la descodificación de la tarjeta de acceso a la piscina.

Para ello, la infracción deberá de estar constatada por el vigilante de la piscina, y por la Junta de Gobierno (al menos Presidente y Vi-presidente) siempre y cuando previamente ellos hayan constatado dicha infracción, mediante la firma de al menos cinco propietarios, testigos de dicha infracción.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA: DE LA RECLAMACION DE CUOTAS IMPAGADAS Y SISTEMAS DE SANCIONES.

1.-RECLAMACION DE LAS CUOTAS IMPAGADAS.

El Administrador, reclamará a todos los propietarios, que no hayan hecho efectivo el pago de sus cuotas, dentro del vencimiento de pago, reflejado cada ejercicio contable en el Acta derivado de cada Asamblea general, mediante correo postal ordinario, fax o correo electrónico.

Pasados 15 días, y no haberse hecho efectivo el pago de la deuda, el Administrador enviará otro requerimiento legal mediante correo certificado o burofax.

Pasados 15 días, si la deuda persiste, el Administrador, estará facultado, previa orden de la Junta de Gobierno, a presentar la reclamación judicial oportuna, bien sea mediante juicio monitorio o juicio verbal ordinario.

Todos los gastos derivados de la reclamación legal y/o judicial de las cuotas impagadas: gastos de correo, tasas Registro de la Propiedad de Notas Simples, gastos de Procurador y Abogado y tasas Judiciales, poderes notariales para pleitos, gastos de traductor e intérprete en asistencia a Juicios, desplazamientos de la Junta de Gobierno, etc...; serán por cuenta y responsabilidad de pago, del propietario deudor que los hubiere ocasionado.