



0B5658296

CLASE 8ª  
FABRICA

## NORMAS REGULADORAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA.

### I.- DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** Los propietarios de las parcelas M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6A, M-6B, Viario Privado 58 y Zona Común Privada, integran la denominada "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA", (en adelante COMUNIDAD), sito en la prolongación de la Avda. Gómez Laguna, que mediante esta escritura se constituye.

Dicha COMUNIDAD se configura jurídicamente por las presentes Normas Reguladoras y normativa de aplicación, especialmente la derivada del planeamiento aprobado y proyecto de compensación, así como actos concretos de las entidades públicas competentes que le sean de aplicación.

**Artículo 2.-** El objeto o fin de la COMUNIDAD que mediante la presente escritura se constituye, consiste en conservar en las debidas condiciones los bienes, servicios, equipamientos e instalaciones de uso y disfrute común.

Como consecuencia de ello se incluye también en los fines de la misma lo siguiente:

a) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes ante las autoridades y organismos oficiales, así como ante los Jueces y Tribunales y los particulares.

b) Asumir la gestión, mantenimiento y ordenar el uso de los bienes, servicios, equipamientos e instalaciones comunes.

c) En general, procurar con todos los medios lícitos a su alcance el mayor disfrute y aprovechamiento de los copropietarios de los bienes, servicios y equipamientos comunes.

**Artículo 3.-** Todos los propietarios de las parcelas forman parte de la COMUNIDAD. Cada propietario tiene una cuota de participación en la COMUNIDAD igual al resultado de multiplicar la cuota de participación que tenga en su parcela por la participación de su parcela en las parcelas Viario Privado 58 y Zona Común Privada.

Los cotitulares de un departamento o finca, designarán a una sola persona que los represente, con facultad para el ejercicio de los derechos respecto a los Organos de Gobierno de la COMUNIDAD, respondiendo solidariamente frente a la Comunidad, de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

**Artículo 4.-** Las presentes Normas Reguladoras configuran las situación jurídica de los bienes, servicios, equipamientos e instalaciones de uso y mantenimiento de la COMUNIDAD, tanto generales, a todas las parcelas, como parciales entre dos o más parcelas, así como la propiedad privada en cuanto que queda afectada por estos bienes, servicios, instalaciones y equipamientos de uso y mantenimiento común, y regulan la COMUNIDAD como forma organizativa de los intereses colectivos.

## **II.- BIENES SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS COMUNES**

**Artículo 5.-** Son bienes, servicios y equipamientos de uso y mantenimiento común de los propietarios de todas las parcelas los siguientes:

a) Las parcelas Viario Privado 58 y Zona Común Privada y los elementos constructivos de urbanización y equipamientos propios, incluso la superficie que siendo de las parcelas M-4, M-6B y Zona Común Privada quedan integradas en la urbanización del Viario Privado 58.

Se exceptúa de lo anterior las instalaciones o elementos que estando situados en las parcelas Viario Privado 58 y Zona Común Privada prestan servicio únicamente a dos o más parcelas, y que se describen en el artículo siguiente.

b) El cerramiento que delimita el perímetro de la COMUNIDAD, excepto el lindero Norte de la parcela Zona Común Privada.



0B5658309

CLASE 8ª

c) Las calles peatonales y zonas verdes y de esparcimiento situadas en cada parcela, excepto los jardines o terrazas de uso o propiedad privada.

d) La instalación de antenas de televisión y la instalación de portero automático, sus elementos accesorios y las redes de distribución correspondientes hasta las acometidas a cada vivienda.

e) La red de saneamiento.

f) La red de distribución de agua potable desde el contador totalizador hasta los distintos depósitos de reserva.

g) La red general de riego con los depósitos, aspersores, y demás elementos o instalaciones.

h) La red general de alumbrado de zonas comunes con los cuadros, conductos, farolas y demás elementos o instalaciones.

i) La instalación de control de equipos comunes.

j) La zona de vestuario y aseo, y el porche cubierto situados en la parcela M-2, junto al acceso a la urbanización.

k) Los servicios de conserjería, jardinería, vigilancia, administración, etc.

l) Cualesquiera otros que no estando incluidos en esta relación tengan la misma consideración en el futuro por estas Normas Reguladoras o sean definidos como tales en los Estatutos de las parcelas en los que se sitúen.

**Artículo 6.-** Son bienes, servicios y equipamientos de uso y mantenimiento de los propietarios de dos o más parcelas los siguientes:

a) Los depósitos de agua potable, y las instalaciones correspondientes, hasta los contadores individuales de cada vivienda en los dos casos siguientes: la M-1 en común con la M-2 y la M-3 en común con la M-4.

b) Las zonas de acceso a los garajes privativos incluyendo la rampa, puertas, escaleras de emergencia, pasillos de circulación, etc, de las parcelas M-1, M-2, M-3 y M-4.

c) El depósito de prevención de incendios y las instalaciones correspondientes para los garajes de las parcelas M-1, M-2, M-3 y M-4.

d) La instalación eléctrica de alumbrado y ventilación de los garajes de las parcelas M-1, M-2, M-3 y M-4.

e) El depósito y las instalaciones de prevención de incendios comunes a los garajes de las parcelas M-5, M-6A y M-6B.

f) La zona de acceso en la confluencia de las dos parcelas, hasta las entradas a los garajes de la M-5 y M-6A.

g) Cualesquiera otros que no estando incluidos en esta relación tengan la misma consideración en el futuro por estas Normas Reguladoras o sean definidos como tales en los Estatutos de las parcelas a las que afecta.

### **III.- GASTOS**

**Artículo 7.- 7.1.-** Todos los gastos que genere el uso, vigilancia, mantenimiento, conservación, reparación, mejora, etc..., de los elementos e instalaciones y servicios mencionados en los dos artículos anteriores y que no puedan individualizarse entre los diferentes propietarios, se pagarán del siguiente modo:

a) Los descritos en el Artículo 5 se pagarán por todos los propietarios de acuerdo con la cuota de participación que cada uno tiene en la COMUNIDAD.

b) Los descritos en el Artículo 6 se pagarán por los propietarios de cada parcela afectada, proporcionalmente a la suma de su respectivas cuotas de participación en la COMUNIDAD. Como excepción a lo anterior, los gastos de conservación y mantenimiento de los bienes, servicios y equipamientos a los que se refieren los apartados b, c, d y g, del Artículo 6, se repartirán proporcionalmente al número de plazas.

Estos gastos se contabilizarán en los libros generales de la COMUNIDAD aún cuando no sean comunes a todas, asignando el pago en una cuenta especial a los propietarios de las parcelas afectadas.

**7.2.-** Los gastos particulares de las comunidades de propietarios de todas las parcelas que integran la COMUNIDAD, así como los de sus propias sub-comunidades, se pagarán de acuerdo a como estipulen sus propios Estatutos, y únicamente entre los copropietarios correspondientes.





0B5658298

CLASE 8ª

**Artículo 8.-** Unicamente contribuirán a los gastos a que se refieren los artículos anteriores aquellas parcelas que se hallen edificadas, considerándose como terminadas a estos efectos las que hayan obtenido el certificado de final de obra de la Dirección Facultativa.

**Artículo 9.-** Impago. En el caso de no hacerse efectivo el importe de las derramas por parte de algún copropietario en los plazos establecidos a tal efecto, producirá sin necesidad de requerimiento alguno, la obligación del moroso de pagar el interés legal del dinero más cinco puntos, contado desde el primer día en que se produjo la mora hasta el pago del principal, siendo además a cargo del titular o titulares morosos todos los gastos de devolución, gastos y costas judiciales que se pudieran devengar, incluso los honorarios de letrado y de procurador aunque no fuera preceptiva su intervención.

#### **IV.- REGIMEN DE USO**

**Artículo 10.- 10.1.-** Los bienes, servicios y equipamientos a los que se refieren los artículos 5 y 6 se registrarán por lo determinado en las Normas Reguladoras, sin tener en cuenta su situación.

10.2.- Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley y por estas Normas Reguladoras, se podrá redactar un Reglamento de Régimen Interior que obligará a todo titular mientras no sea modificado. En caso de que no se redacte por la COMUNIDAD, si Construcciones Inmobiliarias Los Arcos, S.A., lo estima conveniente, podrá por sí, sin necesidad de que lo apruebe la Asamblea General, redactar tal Reglamento a los fines indicados.

**Artículo 11.-** El uso y disfrute de los bienes, equipamientos, instalaciones y servicios comunes, se efectuará de acuerdo con las normas elementales de convivencia y las dictadas en su día por la Comisión de Gobierno y/o en el Reglamento de Régimen Interior que se redacte.

El incumplimiento de las presentes Normas Reguladoras, Reglamento de Régimen Interior, normas de convivencia, así como la conducta abusiva, incómoda o dañosa en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes, servicios, equipamientos e instalaciones comunes, por el titular individual o titular comunitario, podrá sancionarse por la Comisión de Gobierno.

**Artículo 12.-** En el momento de redactarse estas Normas Reguladoras, aún cuando se constituyen derechos de paso y declaran bienes, servicios y equipamientos de uso y mantenimiento común, no se ha edificado más que una parcela y realizado parte de los mismos como Viario Privado, pista polideportiva, etc.

Como consecuencia de lo expuesto en el párrafo anterior, la COMUNIDAD sólo tendrá derecho al uso de los bienes, servicios y equipamientos de uso común situados en las parcelas residenciales cuando habiendo terminado la ejecución de las viviendas de las mismas, se encuentren en condiciones de utilización.

En cuanto a las parcelas Viario Privado 58 y Zona Común Privada, sólo se podrá utilizar aquello que se vaya ejecutando simultáneamente a las edificaciones residenciales, estando previsto queden sustancialmente realizados los equipamientos de la parcela Zona Común Privada en un plazo de dos años contado desde la fecha de la protocolización de estas Normas Reguladoras, siempre y cuando el Excmo. Ayuntamiento conceda las correspondientes licencias que autoricen su ejecución.

## **V.- ORGANOS DE GOBIERNO**

**Artículo 13.-** Son órganos de gobierno de la COMUNIDAD:

- a) La Asamblea General.- Es el órgano deliberante supremo que integra a todos los propietarios.
- b) La Comisión de Gobierno.- Formada por un representante de los propietarios de cada una de las parcelas residenciales.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.



0B5658306

CLASE 8ª

**Artículo 14.- LA ASAMBLEA GENERAL.** 14.1.- La Asamblea General estará formada por todos los propietarios de las parcelas que componen el Conjunto Residencial La Floresta y se reunirá una vez al año en sesión ordinaria y cuantas veces fuere preciso en Asamblea Extraordinaria.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean de la Comisión de Gobierno.

A) La Asamblea General Ordinaria se celebrará en los seis primeros meses de cada año, y deberá incluir en el orden del día los siguientes asuntos:

a) Aprobación en su caso, de la memoria de actuación y rendición de cuentas del ejercicio precedente.

b) Aprobación del plan de actuación y presupuestos del ejercicio siguiente.

c) Fijación y aprobación de las cuotas a pagar por los propietarios de cada parcela para cubrir el presupuesto de gastos.

B) La Asamblea General Extraordinaria se celebrará cuando lo estime necesario el Presidente de la COMUNIDAD, la Comisión de Gobierno y cuando así lo soliciten por escrito propietarios que representen el 25 % de las cuotas de participación.

14.2.- Facultades.- La Asamblea General tiene todas las facultades como órgano supremo que es, y aún cuando le estén encomendadas a otro órgano de gobierno podrá asumirlas en todo momento.

A título enunciativo y como facultades más importantes que son de su exclusiva incumbencia se detallan las siguientes:

a) Distribución de las derramas, con arreglo a las cuotas de participación entre los copropietarios.

b) Modificación de Normas Reguladoras.

c) Aprobación de cuentas de cada ejercicio.

d) Aprobación de presupuesto de cada año.

e) Aprobación, modificación, etc. del Reglamento de Régimen Interior.

**14.3.- Cuorums para determinados acuerdos:**

- Las cuatro quintas partes de las cuotas de participación para la modificación de las Normas Reguladoras.

- Las dos terceras partes de las cuotas de participación para la aprobación, y modificación del Reglamento de Régimen Interior.

- La mayoría de los asistentes a la Asamblea para el resto de los acuerdos.

14.4.- Las decisiones y acuerdos de la Asamblea General se llevarán a un libro de actas y serán firmados por el Presidente y el Secretario. Este último será el encargado de redactar y certificar en su caso las actas. Los acuerdos de la Asamblea General serán obligatorios para todos los propietarios.

14.5.- Los acuerdos respecto de las cosas que afectan tan solo a dos o más parcelas a las que se refiere el Artículo 6 de estos Estatutos, se tomarán tan solo por los propietarios de las parcelas afectadas, aunque entren dentro del orden del día de la Asamblea General y se lleven al mismo libro de actas. Estos acuerdos se llevarán a cabo y se registrarán en todo por lo consignado en estas Normas Reguladoras.

14.6.- Simultáneamente a la celebración de la Asamblea General podrán celebrarse las Juntas Generales de las diferentes comunidades de propietarios de los inmuebles que se edifiquen en las parcelas, aunque sólo tendrán voto los copropietarios de las mismas, y tales acuerdos se llevarán a sus libros de actas particulares.

**Artículo 15.- LA COMISION DE GOBIERNO.** 15.1.- Esta formada por siete miembros, representantes de los propietarios de cada una de las parcelas.

Los miembros de la Comisión de Gobierno serán los Presidentes de las comunidades de propietarios de cada una de las parcelas o caso de que no lo tuvieran, el representante legal de la propiedad de cada una.

15.2.- La Comisión de Gobierno está facultada y le incumbe efectuar lo que a continuación se relaciona:

- a) Administrar el Conjunto Residencial La Floresta con arreglo a las presentes Normas Reguladoras y a las leyes que sean de aplicación, todo ello con la debida diligencia.



0B5658307

CLASE 8ª

- b) Nombrar de entre sus miembros al Presidente y al Secretario.
- c) Dar cumplimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- d) Realizar toda clase de actos de gestión, incluso la contratación de personal, servicios como conserjería, vigilancia, jardinería, mantenimiento, etc.
- e) Llevar la administración en los oportunos libros de contabilidad.
- f) Asesorar a la Asamblea en las decisiones que correspondan a la misma.
- g) Ejecutar las obras e inspeccionarlas.
- h) Presentar la rendición de cuentas y el presupuesto de cada año.
- i) Ejercitar todas las facultades no reservadas expresamente a la Asamblea General y que sean necesarias para el normal funcionamiento.
- j) Decidir sobre los asuntos a tratar en las Asambleas Generales Ordinarias.
- k) Convocar Asamblea General Extraordinaria.
- l) Regular el funcionamiento de la COMUNIDAD en lo que no se halle establecido en estas Normas o en el Reglamento de Régimen Interior.

15.3.- Acuerdos.- Los acuerdos de la Comisión de Gobierno se tomarán por mayoría con un mínimo de dos votos favorables. Cada uno de los componentes de la Comisión tiene derecho a un voto, con voto de calidad del Presidente en caso de empate.

Los acuerdos de la Comisión de Gobierno serán obligatorios para todos los propietarios, quienes serán debidamente informados de los que sea necesario su conocimiento.

Las discusiones y acuerdos de la Comisión de Gobierno se llevarán a un libro de actas y serán firmadas por el Presidente y el Secretario. Este último será también el encargado de redactar y certificar en su caso las actas.

Se reunirá la Comisión de Gobierno siempre que el Presidente acuerde convocarla, bien a iniciativa propia, bien a petición por lo menos de dos de sus miembros, debiendo reunirse cuando menos una vez al año.

**Artículo 16.- CONVOCATORIAS.** 16.1.- Las convocatorias de los Organos de Gobierno colegiados se realizarán por el Secretario con la oportuna orden del Presidente o de la Comisión de Gobierno en su caso, por escrito con una antelación de por lo menos quince días antes de su celebración. En tales convocatorias, se expresarán los asuntos sobre los que haya de recaer acuerdo, no pudiendo decidir sobre otros asuntos que no figuren incluidos en la misma, salvo que estando presentes la totalidad de los miembros del órgano colegiado, así lo acuerden por unanimidad.

16.2.- No será necesaria la convocatoria previa en el caso de que estando presentes la totalidad de los miembros del órgano de gobierno, acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

**Artículo 17.- EL PRESIDENTE.** 17.1.- El Presidente será nombrado por la Comisión de Gobierno de entre sus miembros.

17.2.- Tendrá las siguientes facultades:

a) Convocar, presidir, dirigir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión de Gobierno y firmar las actas de las mismas.

b) Representar a la COMUNIDAD ante terceros, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas haciendo uso de la firma de la misma, en los actos de gestión y en los contratos cuando estos hayan sido aprobados por la Asamblea o la Comisión de Gobierno.

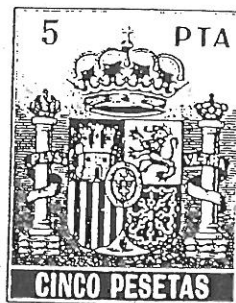
c) Vigilar la ejecución de los acuerdos de los Organos Colegiados.

e) Representar al Conjunto Residencial La Floresta en los juicios de todo tipo y ante toda clase de organismos oficiales, presentando demandas, recursos, instancias, y otorgar poder notarial en favor de abogados y procuradores de los tribunales.

17.3.- En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Comisión de Gobierno de mayor edad.

**Artículo 18.- EL SECRETARIO.-** 18.1.- El Secretario será nombrado por la Comisión de Gobierno de entre sus miembros.





0B5658308

CLASE 8ª

18.2.- Tendrá las siguientes facultades:

- a) Levantar acta de cada sesión de la Asamblea General y de la Comisión de Gobierno y firmarlas.
- b) Dar fe de todo lo que consta en los libros sociales.
- c) Organizar la oficina y ser depositario de los libros sociales.
- d) Convocar la Asamblea General o la Comisión de Gobierno por orden del Presidente.
- e) Llevar la contabilidad.

18.3.- En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Comisión de Gobierno de menor edad.

**Artículo 19.-** En relación con los Organos de Gobierno, los miembros de la COMUNIDAD:

I) Tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar en las Asambleas Generales con voz y voto, por sí o por medio de representante.
- b) Presentar por escrito cuantas peticiones y propuestas estimen, que serán analizadas por la Comisión de Gobierno.
- c) Inspeccionar los libros en el día y hora que le señale el Secretario en correspondencia a una petición concreta.
- d) Encargar el examen de la contabilidad a miembros del Registro Oficial de Auditores de Cuentas con gastos a cargo del que lo solicita salvo que la Asamblea decida unirse a tal petición.
- e) Para el ejercicio de sus derechos, los copropietarios habrán de estar a lo señalado en las presentes Normas Reguladoras y acuerdos de los Organos de Gobierno y Estatutos de la parcela residencial a la que pertenecen, así como al corriente del cumplimiento de sus obligaciones, incluso las económicas.

II) Tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir lo establecido en las presentes Normas Reguladoras, Reglamento de Régimen Interior, y acuerdos de los Organos de Gobierno.
- b) Asistir y desempeñar con la debida diligencia y fidelidad, los cargos para los que hubiesen sido nombrados.
- c) Pagar las derramas que se acuerden.

d) Vigilar e informar al Presidente sobre las anomalías o conductas inapropiadas que se observen respecto de las cosas, elementos, instalaciones y servicios comunes.

e) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, así como dar cuenta de los cambios de titularidad. Sin perjuicio de las consecuencias derivadas del incumplimiento de lo anterior, la COMUNIDAD tendrá como domicilio el de la vivienda que el copropietario posea en el inmueble, y como titular, el último que conste notificado.

**Artículo 20.-** 20.1.- La función administrativa, de contabilidad y de gestión general, de la COMUNIDAD podrá ser contratada con terceros, sin perjuicio de las facultades y responsabilidad de los Organos de Gobierno.

20.2.- La administración de la COMUNIDAD así como su contabilidad, etc., se llevará conjuntamente con las comunidades y sub-comunidades de propietarios de los inmuebles que se edifiquen en las parcelas, siempre teniendo en cuenta los gastos particulares de cada parcela de acuerdo con sus propios Estatutos privativos.

## **VI.- DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 21.- DEPARTAMENTOS PARA GARAJES, TRASTEROS U OTROS QUE NO SEAN VIVIENDAS.-** 21.1.- Los propietarios de plazas de garaje, trasteros, u otros departamentos que no sean viviendas, ya sea como propietario único o en proindiviso en el Conjunto Residencial La Floresta, no tendrán derecho a la utilización de los bienes, servicios, y equipamientos de todo tipo, que no sean los estrictamente necesarios para el ejercicio de los derechos que les confieren sus respectivos títulos.

21.2.- Derecho de tanteo: Se pacta expresamente el derecho de tanteo en la transmisión de participaciones indivisas, en cuanto a la segunda y sucesivas transmisiones en favor de todos los propietarios de viviendas del Conjunto Residencial La Floresta, excepto si se realiza a un propietario de una vivienda o junto con una vivienda, en ambos casos del Conjunto Residencial La Floresta.



0B5658302

CLASE 8ª

Para el ejercicio de este derecho, el propietario que decida vender su cuota de participación deberá comunicarlo fehacientemente al Administrador de la Comunidad, con indicación de precio y condiciones. El Administrador en el plazo de diez días vendrá obligado a comunicarlo al resto de propietarios de las viviendas del Conjunto Residencial La Floresta, y éstos dispondrán de un plazo de quince días para ejercitar su derecho de preferente adquisición. Si fueren varios los que desean comprar la cuota de participación, se decidirá por sorteo.

Transcurridos veinticinco días desde que se le hizo al Administrador de la Comunidad la preceptiva comunicación respecto al precio y condiciones, sin haberse ejercitado el derecho de tanteo, el vendedor podrá transmitir su participación en las condiciones y precio notificados, debiendo de comunicar al Administrador de la Comunidad esta transmisión y sus circunstancias, que a su vez comunicará a los restantes propietarios si de la notificación realizada previera la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto a que se refiere el párrafo siguiente.

21.3.- Derecho de retracto: Cuando el vendedor hubiera incumplido las obligaciones que le competen referidas en el apartado anterior con respecto al derecho de tanteo, o hubiera efectuado la venta en diferente precio o condiciones de las notificadas, podrá ejercitarse el retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, desde que se verificó la transmisión hasta transcurridos sesenta días contados desde que le sea comunicada a los propietarios la transmisión efectuada. No se podrá ejercitar otro derecho de retracto que el establecido en este apartado.

**Artículo 22.-** Los propietarios de las viviendas que transmitan la titularidad, arrienden, o constituyan cualquier derecho real sobre ellas, quedarán obligados a hacer constar la existencia y conocimiento por parte de los nuevos propietarios o usuarios, de estas Normas Regulatoras y en su caso, del Reglamento de Régimen Interior.

**Artículo 23.-** La parcela G lindante al Norte de la parcela M-1 y al Este de la parcela Zona Común Privada y cuyos datos de inscripción en el Registro de la propiedad nº 9 son: Tomo 2.474, libro 808, finca 186, folio 53.949, inscripción 2ª, tiene derecho a conectar a las instalaciones de agua, vertido, gas, electricidad y teléfono, que discurren por el Conjunto Residencial La Floresta. Por efectuar tales conexiones deberá pagar únicamente el consumo que realice del agua y suministros de gas, luz y teléfono, y la obra que para efectuar tales conexiones hubiera de realizar en su caso, sin perjuicio de lo que pudieran cobrar las compañías suministradoras de servicios públicos correspondientes por efectuar la conexión.

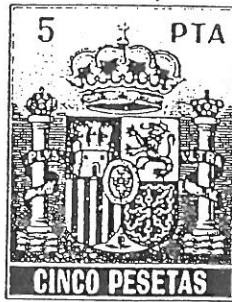
**Artículo 24.-** Sobre todas las parcelas que componen el Conjunto Residencial La Floresta, las compañías concesionarias de servicios públicos que se relacionan, tendrán los siguientes derechos:

a) Se concede en favor de la compañía Gas Aragón, S.A., un derecho de paso de gas, conductos y otros elementos accesorios de la instalación de gas de la citada compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta, y a la parcela G desde la M-1.

Como consecuencia de lo prescrito en el párrafo anterior, deberá permitirse el acceso del personal de la citada compañía sin necesidad de recabar autorización, aunque sí de advertirlo al Presidente o al Administrador de la Comunidad, para los trabajos de vigilancia, reparación y mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación.

b) Se constituye en favor de la compañía Eléctricas Reunidas de Zaragoza, S.A., un derecho de paso de energía eléctrica, conducciones y otros elementos accesorios de la instalación eléctrica de la citada compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta, y a la parcela G desde la M-1.

Como consecuencia de lo prescrito en el párrafo anterior, deberá permitirse el acceso del personal de la citada compañía, sin necesidad de recabar autorización, aunque sí de advertirlo al Presidente o al Administrador de la Comunidad, para los trabajos de vigilancia, reparación y mantenimiento de todo tipo, que la instalación precise.



OB5658303

CLASE 8ª

c) Se constituye en favor de la Compañía Telefónica Nacional de España, S.A., un derecho de paso de señal telefónica, conducciones y otros elementos accesorios de la instalación telefónica de la citada compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta, y a la parcela G desde la M-1, así como utilizar las canalizaciones existentes para cualquier tendido de cable que de servicio a esta actuación urbanística o a otros terrenos o edificaciones fuera de los terrenos de esta, cuando la estructura de la red telefónica así lo exija.

Como consecuencia de lo previsto en el párrafo anterior, deberá permitirse el acceso del personal de la citada compañía sin necesidad de recabar autorización, aunque sí de advertirlo al Presidente o al Administrador de la Comunidad, para los trabajos de vigilancia, reparación y mantenimiento de todo tipo, que la instalación precise.

El coste de mantenimiento de los derechos referidos a favor de las compañías suministradoras será satisfecho por cada una de ellas, incluso la reparación de las cosas a su estado original en caso de que debieran de efectuar obras.

#### Artículo 25.- CORRECCION, ACLARACION Y MODIFICACION DE NORMAS REGULADORAS.-

25.1.- Como consecuencia de que en el momento de redactarse estas Normas Reguladoras, tan solo se ha edificado una parcela de las integrantes de la COMUNIDAD y falta por realizar la mayor parte de los elementos e instalaciones comunes, y ante la posible indefinición de algunos elementos, modificaciones, etc., y hasta que haya finalizado la construcción de todas las parcelas residenciales del Conjunto, Construcciones Inmobiliarias Los Arcos, S.A., por sí misma, y sin necesidad de recabar el acuerdo de la Asamblea General, podrá:

a) Aclarar y concretar en cuanto fuere preciso las presentes normas e incluso si fuera necesario constituir las servidumbres oportunas.

b) Modificar estas Normas Reguladoras, sin necesidad de recabar el acuerdo de la Asamblea General.

25.2.- Aclarar, concretar y modificar estas Normas Reguladoras al objeto de adaptarlas para que sirvieran como Estatutos de Entidad Urbanística de Conservación o si así lo exigiera una Autoridad Administrativa o Judicial competente.

**Artículo 26.- NOMBRAMIENTO Y CONTRATACION DE SERVICIOS.-** La sociedad promotora se reserva la facultad de nombrar, por primera vez, conserje, personal de limpieza y el administrador de la COMUNIDAD, etc., así como de contratar todos los servicios, suministros y seguros necesarios para el buen funcionamiento de la COMUNIDAD y de las diferentes parcelas residenciales del Conjunto.

**Artículo 27.- RESPONSABILIDAD.-** El causante de daños o deterioros provocados por culpa o negligencia en zonas, equipamientos o servicios comunes y en los departamentos privativos, deberá repararlos a su costa y sin dilación.

Si requerido por la COMUNIDAD no lo hiciese en el plazo que se le indicara, la propia COMUNIDAD podrá acordar la realización de la reparación a costa del responsable de los daños.

**Artículo 28.- BUEN ASPECTO.-** 28.1.- Los jardines y terrazas de propiedad o uso privados en planta baja, deberán presentar habitualmente un aspecto externo de limpieza y adecuado mantenimiento. Si requerido el propietario correspondiente por la COMUNIDAD, no efectuara la limpieza y arreglo precisos, podrá esta última mandarlo hacer a su costa, ya que el incumplimiento de esta obligación menoscaba el derecho de la COMUNIDAD a disfrutar del buen aspecto y limpieza del entorno.

28.2.- Será a cargo de la COMUNIDAD la adecuada limpieza de los cerramientos exteriores en planta baja, lindantes con zonas de uso común.

28.3.- Los jardines de propiedad o uso privado deberán tener un aspecto externo uniforme tanto en cuanto a las especies de sus diferentes elementos (árboles, setos, etc...), como a su altura y forma, debiendo





0B5658304

CLASE 8ª

mantenerse las plantaciones realizadas por la entidad promotora de cada parcela o las que en su caso determine la COMUNIDAD mediante el Reglamento de Régimen Interior.

**Artículo 29.-** Los aparcamientos de la parcela Viario Privado 58 son para los visitantes de los propietarios del Conjunto Residencial, por lo que éstos últimos no deberán utilizar los aparcamientos del mencionado viario (Avenida de los Alamos) para dicho fin, adoptando los Organos de Gobierno las medidas oportunas al efecto.

**Artículo 30.-** En todo lo referente a los bienes, servicios e instalaciones de uso y mantenimiento de la COMUNIDAD, estas Normas Reguladoras prevalecerán en caso de discrepancia con los Estatutos Privativos de las comunidades de propietarios de los edificios de cada parcela residencial del Conjunto.

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR  
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, DE ZARAGOZA.

CAPITULO I  
Ámbito de aplicación

**Artículo 1º:** 1.1.- El presente Reglamento de Régimen Interior regula los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, de Zaragoza, conforme a lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley de Propiedad Horizontal, 49/1960 de 21 de Julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y artículo 10.2 del Estatuto Privativo del mismo CONJUNTO RESIDENCIAL.

**Artículo 2º:** 2.1.- Conforme al artículo 1º del Estatuto Privativo (Normas Reguladoras del Conjunto Residencial La Floresta) protocolizado ante el Notario que fue de Zaragoza don Javier Deán Rubio el día 16 de noviembre de 1994, nº 4148 de protocolo, inscrito en el Registro de la Propiedad, forman la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA los que lo sean de las parcelas M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6A, M-6B, Vjario Privado 58 y Zona Común Privada, del Área de Referencia 58, integrada en el Sector 57-58 de los del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

**Artículo 3º:** 3.1.- Las normas de régimen interior obligan a todos los que en la actualidad o en el futuro formen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, de Zaragoza, como propietarios, como ocupantes por cualquier título jurídico, o como simple usuario por deferencia del titular.

**Artículo 4º:** 4.1.- Los propietarios y los ocupantes de cada una de las distintas fincas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA y los usuarios están obligados a respetar las normas previstas en la Ley, en el Estatuto Privativo y en este Reglamento de Régimen Interior, y les está prohibido desarrollar en ellas y en el resto del CONJUNTO actividades no permitidas en los Estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, e ir, en cualquier modo, en contra de las disposiciones de este Reglamento de Régimen Interior.

4.2.- Queda prohibido el almacenaje de líquidos, gases u otras materias capaces de generar riesgos al inmueble en general o a cualquiera de sus dependencias u ocupantes.

4.3.- El incumplimiento de las anteriores obligaciones y prohibiciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, dará lugar al apercibimiento al titular o, en su caso, al ocupante de la finca. Desatendido el requerimiento la Asamblea podrá autorizar el ejercicio de la acción de cesación en los términos legalmente previstos, pudiendo llegar incluso a la privación temporal del uso de la vivienda o local o a la resolución del contrato de arrendamiento o de precario, con el inmediato lanzamiento.

**Artículo 5º:** 5.1.- El o los Conserjes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA tienen atribuída la función de control inmediato en el cumplimiento de las presentes normas; sin perjuicio del control mediato e inmediato de la Comisión de Gobierno y de la Asamblea. Todo propietario o usuario que observe una contravención de las mismas deberá ponerlo en conocimiento de un Conserje o de la Comisión de Gobierno, sin perjuicio de que pueda reprender verbalmente al infractor para lograr la cesación en la infracción.

## CAPITULO II

### De las cosas y servicios comunes

**Artículo 6º:** 6.1.- Únicamente podrán instalarse toldos en las ventanas de las fachadas, en las terrazas y en los áticos conforme al modelo expresamente aprobado por la Asamblea del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA.

6.2.- Los cristales cortavientos de las casas unifamiliares serán necesariamente transparentes o blancos.

**Artículo 7º:** 7.1.- Por razones de belleza exterior y estética general, queda totalmente prohibido tender ropa, incluso toallas de baño, en lugares que sean total o parcialmente visibles desde el exterior.

**Artículo 8º:** 8.1.- La basura podrá ser sacada desde media hora antes de la señalada para proceder a su recogida. Deberá ser depositada en el rellano propio, al lado de la puerta.

8.3.- Es obligatoria la utilización de bolsas desechables cerradas que impidan el olor y el paso de líquidos.

8.4.- Queda totalmente prohibido depositar electrodomésticos, muebles y toda clase de enseres que no sean estrictamente basura doméstica.

**Artículo 9º:** 9.1.- El regado de plantas deberá realizarse de forma que la humedad no perjudique la conservación del edificio o a la estética del mismo, ni cause molestias a los demás, no pudiéndose limpiar las terrazas por ningún sistema que perjudique o cause molestias a los otros convecinos.

9.2.- Por razones de seguridad no se pueden colgar macetas en la parte exterior de los balcones y terrazas ni en la barandilla de los mismos.

9.3.- Queda totalmente prohibido arrojar por las ventanas o balcones objetos, papeles, colillas, agua, etc., sacudir alfombras o similares, así como realizar cualquier acto que sea contrario a la más elemental convivencia,

perjudicando el uso y disfrute pacífico y en buena armonía de las distintas propiedades.

9.4.- Quedan lógicamente prohibidos todos aquellos actos ya señalados por las ordenanzas municipales, como almacenar enseres o muebles en los balcones o terrazas con la consiguiente perturbación de la estética y armonía de la fachada.

**Artículo 10º:** 10.1.- Todos los propietarios y usuarios de las viviendas extremarán su celo para que se mantengan limpios los ascensores plurifamiliares, escaleras, rellanos, patios, calles interiores, jardines, zonas deportivas y de juegos, y demás dependencias de uso común, evitando todo acto que contribuya a la falta de aseo y, especialmente, prohibiendo a los niños que usen los departamentos interiores del edificio para sus juegos o que deterioren en cualquier forma las paredes, ascensores, ornatos u otras instalaciones y elementos comunes.

10.2.- Queda también prohibido depositar o guardar en los rellanos, patio, zaguán y demás lugares comunes cochecitos de niño, bicicletas u otros objetos.

**Artículo 11º:** 11.1.- En el supuesto de que se produzca derramamiento de líquidos u otras sustancias que puedan provocar caídas, resbalones, perjudicar el pavimento o dañar alguna instalación, la persona causante o responsable del causante deberá proceder a limpiar inmediatamente la zona afectada a fin de evitar los riesgos reseñados.

11.2.- Cuando los ascensores sean utilizados como montacargas para el traslado de muebles u objetos voluminosos o de peso elevado, se hará con las precauciones debidas, siendo responsabilidad exclusiva del usuario los daños y menoscabos que puedan producirse.

**Artículo 12º:** 12.1.- Los copropietarios y usuarios de los pisos evitarán en todo momento realizar ruidos excesivos y molestos, aunque procedan de aparatos de radio, televisiones, etc. Especial cuidado se tendrá en las horas nocturnas y de descanso. Asimismo, se procurará no causar molestias a los vecinos con motivo de celebraciones de fiestas u otros acontecimientos,

procurándose en todo momento no arrastrar sillas, muebles u otros objetos y evitando que los niños practiquen juegos demasiado ruidosos.

**Artículo 13º:** 13.1.- Las piscinas son servicios comunes y están sujetas al régimen derivado de tal naturaleza y a cuantas demás disposiciones administrativas son de aplicación.

13.2.- Las piscinas tendrán el plazo y horario de apertura que se acuerde anualmente por la Comisión de Gobierno del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA.

13.3.- Con carácter subsidiario, el plazo de apertura será desde el primer sábado del mes de junio hasta el tercer domingo del mes de septiembre de cada año. Y el horario, de diez a veintiuna horas.

13.4.- Es preceptiva la ducha antes de sumergirse en la piscina.

13.5.- En las rampas de acceso a las piscinas queda prohibido el uso de patines, así como utilizarlas para hacer competición de bicicletas, derrapajes, exceso de velocidad, etc.

13.6.- La indebida utilización de las piscinas, fuera del horario de las mismas, o en ausencia temporal del socorrista, hará exclusivamente responsable al usuario de cuantos daños pueda producirse o de las responsabilidades administrativas a que pudiere dar lugar. La misma regla se aplicará con relación a las demás instalaciones deportivas o comunes.

13.7.- Por razones higiénicas y por imperativo de las disposiciones de carácter administrativo, queda prohibida la entrada y estancia de animales en las zonas deportivas, recreativas y de piscina.

**Artículo 14º:** 14.1.- En las pistas de tenis y paddle solo se podrá jugar una hora por persona y día.

14.2.- La pista de baloncesto únicamente podrá ser utilizada hasta las veintidós horas.



14.3.- Para reservar pista se deberá anotar en Conserjería, con un máximo de veinticuatro horas de antelación, el apellido y el código en las hojas destinadas al efecto.

14.3.- El calzado será exclusivamente deportivo, para evitar daños en el pavimento.

14.4.- Queda expresamente facultada la Comisión de Gobierno para determinar el horario y régimen de uso de las nuevas instalaciones deportivas que se vayan construyendo, así como para completar o rectificar las normas de uso de todas las instalaciones deportivas cuando se produzcan situaciones que así lo aconsejen.

14.5.- Las instalaciones deportivas, al igual que todas las demás comunes, están exclusivamente destinadas a la finalidad que le es propia, no pudiendo realizarse dentro de ellas ninguna otra actividad, especialmente patinaje.

**Artículo 15º:** 15.1.- El horario de uso del gimnasio es de siete a veintiuna horas los siete días de la semana.

15.2.- El gimnasio sólo se podrá usar por mayores de dieciséis años o menores siempre que vayan acompañados de un adulto.

15.3.- El acceso se realizará mediante llave, por lo que cada usuario deberá apagar la luz y cerrar la puerta con llave al salir si no queda nadie dentro.

**Artículo 16º:** 16.1.- El club o salón social está destinado para todos los copropietarios, por lo que se hace preciso regular el uso privativo de parte de él por uno o más de ellos.

16.2.- Queda prohibido, por ello, celebrar fiestas en sábado, domingo y festivos, quedando obligada la persona que celebre la fiesta a limpiar el local y dejarlo en perfectas condiciones de ser usado.

**Artículo 17º:** 17.1.- Los edificios plurifamiliares deberán tener contratas de limpieza o empleado propio, o compartido, para esa tarea.

**Artículo 18º:** 18.1.- En las zonas comunes se podrán desarrollar actividades lúdicas coordinadas por los propietarios interesados, siempre que no conlleven costo para la comunidad, ni responsabilidad alguna para ésta, y se permita el uso de las mismas por los demás copropietarios.

18.2.- En ningún caso podrán realizarse actividades deportivas, especialmente jugar al fútbol, en las zonas comunes, al objeto de respetar los jardines, parterres, etc.

18.3.- También queda especialmente vedado encender barbacoas y similares tanto en las zonas comunes como en las de uso privativo, por los humos y molestias que pueden causarse a los usuarios de la zona afectada.

**Artículo 19º:** 19.1.- Los tablonc de anuncios son de uso específico para las comunicaciones de la Junta de Gobierno y de los Presidentes de manzana.

19.2.- No podrá colocarse ninguna nota o anuncio dentro del Conjunto Residencial en lugar distinto de los tablonc de anuncios.

19.3.- Si un propietario desea dar publicidad a una nota o anuncio, por su interés general o por cualquier otra razón, deberá solicitar por escrito y obtener previamente el visado de la Comisión de Gobierno, acompañando el original del texto a anunciar. La Comisión de Gobierno podrá denegar el visado. Contra esta denegación no cabrá recurso ni protesta alguna.

19.4.- Los Conserjes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA quedan expresamente autorizados para retirar cualquier nota o anuncio colocado en el tablón de anuncios que no disponga de visado de la Comisión de Gobierno, así como aquél que esté colocado en otro lugar del CONJUNTO RESIDENCIAL.

**Artículo 20º:** 20.1.- Dentro del horario de uso de las distintas instalaciones deportivas, uno o más propietarios podrán promover, bajo su exclusiva responsabilidad, la realización de clases o cursillos particulares cuyos destinatarios formen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL.

20.2.- Cualquier iniciativa de esta naturaleza deberá ser previamente comunicada por escrito a la Junta de Gobierno, a través del respectivo Presidente

de manzana, con indicación del propietario o propietarios promoventes y de sus domicilios.

20.3.- Las clases o cursillos deberán adaptarse necesariamente al horario que la experiencia demuestre que es de escasa utilización de la instalación deportiva afectada.

20.4.- Cuando el instructor no sea propietario perteneciente al CONJUNTO RESIDENCIAL, el promotor deberá exigirle la previa suscripción de un seguro que cubra la responsabilidad civil y los accidentes que puedan suceder.

20.5.- No podrá ocuparse para esta finalidad más de una hora diaria por pista, salvo acuerdo expreso de la Junta de Gobierno, especialmente cuando exista un número elevado de inscritos o se considere de especial relevancia el cursillo. La autorización para ampliar el horario de ocupación de pistas en modo alguno supondrá la asunción por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL de la promoción del cursillo, que será siempre del propietario o propietarios que la hayan solicitado.

20.6.- En el ejercicio de la opción que en este artículo se brinda a los propietarios, en ningún caso y bajo ningún pretexto podrá utilizarse la denominación LA FLORESTA, CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, ni ninguna denominación que directa o indirectamente haga referencia al CONJUNTO RESIDENCIAL ni a ninguna de las subcomunidades que lo forman.

**Artículo 21º:** 21.1.- Las puertas de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA permanecerán cerradas fuera del horario de Conserjería o en ausencia del empleado.

21.2.- Cada propietario o inquilino se encargará de que la puerta de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL y a cada edificio plurifamiliar quede cerrada, impidiendo el acceso a personas desconocidas que llamen por el portero automático si no se identifican convenientemente, ni permitirá la entrada de las mismas cuando esperen en el portal a que abra algún vecino.

**Artículo 22º:** 22.1.- El paseo de los perros y demás animales domésticos deberá hacerse obligatoriamente fuera del recinto del CONJUNTO RESIDENCIAL. En el trayecto hasta la puerta de salida deberán estar obligatoriamente sujetos con correa y conducidos por persona a la que obedezca el animal.

22.2.- Queda especialmente prohibido introducir animales en los jardines comunes y acceder con ellos a las piscinas, salón social, gimnasio y pistas de tenis, paddle y baloncesto, y cuantos demás recintos deportivos comunes haya o pueda haber en el futuro.

22.3.- Los animales deberán estar necesariamente domesticados, no deberán causar molestias y deberán reunir las debidas condiciones sanitarias.

**Artículo 23:** 23.1.- El garaje se destina exclusivamente a la finalidad que le es propia. Por ello, y especialmente para evitar accidentes, queda absolutamente prohibido el circular por sus pasillos y rampas a velocidad superior a 10 kilómetros por hora; circular con bicicletas, ciclomotores, motocicletas, coches, etc., que no vayan a ser inmediatamente aparcados o estén en tránsito de salida; patinar; pasear animales o personas; dejar vehículos u objetos, siquiera momentáneamente, en los pasillos de circulación; etc.

23.2.- Cada propietario o usuario queda obligado a mantener su plaza o plazas de aparcamiento en debidas condiciones de uso, debiendo limpiar o mandar limpiar a su exclusiva costa y cargo las manchas de aceite o de otros materiales que pueda haber en su plaza, para evitar causar perjuicios a los demás usuarios y daños o perjuicios en los pasillos de circulación.

23.4.- No podrá utilizarse las plazas de aparcamiento como trastero ni depósito de materiales.

**Artículo 24º:** 24.1.- La circulación de vehículos, ciclomotores, bicicletas, patines, etc., dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL se efectuará exclusivamente por las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL se acomodará siempre a las circunstancias concretas que presenten en cada caso, sin que pueda exceder nunca de 20 kilómetros por hora.

24.2.- Queda expresa y especialmente prohibida la circulación de ciclomotores, bicicletas y patines por los jardines y por las zonas que no estén destinadas a la circulación, y, en todo caso, derrapar, dados los daños que produce al suelo.

**Artículo 25º:** 25.1.- Por medio de las presentes Normas de Régimen Interior se autoriza a la Comisión de Gobierno del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA para que, a la vista de la experiencia o del momento concreto, pueda dictar normas de uso y utilización de las instalaciones comunes por parte de personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL invitadas por los propietarios.

25.2.- Salvo invitación expresa por parte de un propietario, y siempre bajo la responsabilidad de éste, queda completamente prohibida la utilización de las instalaciones comunes por personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL.

### **CAPITULO III**

#### **Modificación del Reglamento de Régimen Interior.**

**Artículo 26º:** 26.1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 14.3 del Estatuto Privativo, el Reglamento de Régimen Interior podrá modificarse o ampliarse mediante acuerdo adoptado en Asamblea General por las dos terceras partes de las cuotas de participación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, debiendo, además, constar en el Orden del Día de la Asamblea los artículos concretos cuya modificación se proponga, adjuntándose a la convocatoria una memoria redactada por la Comisión de Gobierno en la que se especifique el motivo y alcance de la propuesta y la nueva redacción que se someta a votación. La convocatoria deberá realizarse con al menos quince días de antelación al señalado para su celebración.

#### CAPITULO IV

##### Entrada en vigor e interpretación

**Artículo 27º:** 27.1.- El presente Reglamento de Régimen Interior entrará en vigor en el mismo momento en que quede aprobado por la Asamblea General de Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA de Zaragoza.

**Artículo 28º:** 28.1.- Las normas de régimen interior se interpretarán siempre conforme al Estatuto Privativo. En caso de duda, será la Comisión de Gobierno el órgano encargado de interpretarlas.

---