

**ACTA DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD
DE PROPIETARIOS "COVARESA-21" DE 2003**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 20 de Noviembre del 2003, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter extraordinario en el salón de la comunidad del portal 74 de la calle Miguel de Unamuno (local de cumpleaños), la Junta General de la Comunidad de Propietarios "Covaresa-21", para pronunciarse sobre el siguiente **ORDEN DEL DIA**:

- 1.- Lectura del Acta anterior.
- 2.- Aprobación instalación verjas y mosquiteras.
- 3.- Aprobación instalación cerraduras en los ascensores.
- 4.- Continuación estudio borrador normas de régimen interior y posterior aprobación.
- 5.- Ruegos y preguntas.

A la Junta asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se detallan, que suman un total de 35,434% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

MIGUEL DELIBES: 19A-1ºA; 19A-1C; 19B-1ºA; 19B-2ºB; 19C-3ºB; 19D-1ºA; 19D-2ºB; 19D-3ºB

ORTEGA GASSET: 1-9-19

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-2ºA; 72-2ºB; 72-3ºB; 90; 94; 98-3ºA; 100-1ºA;

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo B; 6-1ºA; 6-1ºB; 6-2ºB; 6-3ºA; 7-Bajo A; 7-2ºA; 7-2ºB; 7-3ºA; 8-Bajo B; 8-2ºA; 8-3ºB; 9-1ºB; 9-3ºB
Garaje 68

LISTA DE REPRESENTADOS

MIGUEL DELIBES: 19A-2ºA; 19B-2ºA; 19B-3ºA; 19C-3ºA; 19D-1ºB

ORTEGA GASSET: 27

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-1ºB; 80; 100-2ºB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 9-Bajo A;

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Don Fernando Moyano, asistido de D. Antonio Bernal Rodríguez (Eurofinca Consultores, S.L.) que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

PRIMERO-. Lectura del acta anterior.

Como la copia del acta de la Junta anterior ya fue remitida hace meses, suponemos que el contenido de la misma se conoce por lo que se pregunta a los asistentes si desean hacer alguna objeción, y no habiendo, se continua con el siguiente punto del orden día.

SEGUNDO-. Aprobación instalación verjas y mosquiteras.

Varios propietarios solicitaron la inclusión de este tema en el orden del día de la reunión para su tratamiento:

- **Verjas en ventanas**, la finalidad de su instalación es evitar el acceso a las viviendas por las ventanas de los descansillos de cada portal, aunque se propone también la instalación de verjas en los huecos de los tendederos que dan al patio que finalmente no se debate por no venir en el orden del día. Tras un amplio debate y por la discrepancia existente, se aprueba por unanimidad las siguientes condiciones:
 1. Que cada presidente de bloque se encargue de organizar y preguntar a sus propios propietarios si desean instalar las verjas.
 2. Una vez hecha la consulta, si se aprueba, cada presidente de bloque informara a la Junta de Gobierno al completo para que decida al respecto sobre el color, diseño, modelo, etc.
 3. El coste será sufragado por cada bloque que apruebe su instalación.
- **Mosquiteras**, se aprueba por unanimidad su instalación con la única condición que el color sea el mismo que el de la carpintería de aluminio de las ventanas.

TERCERO-. Aprobación instalación cerraduras en los ascensores.

Con objeto de evitar el paso y acceso a los garajes de personas ajenas a la comunidad se propuso solicitar presupuesto a la empresa de mantenimiento de ascensores sobre la instalación de cerraduras en las cabinas, por lo que los trabajos consistirían en :

- Instalación de 26 pulsadores de llave en cabina y planta sótano, entregando dos copias de llave por cada pulsador, el precio total ascendería a 996,92 € más I.V.A.

El coste de la obra se sufragara únicamente por los propietarios de los bloques en función de su coeficiente.

Se aprueba su colocación por mayoría de 20 votos a favor que suman una cuota de participación del 17,041%, 1 voto en contra que suma el 0,74% y 20 abstenciones con un 17,653%.

CUARTO-. Continuación estudio borrador normas de régimen interior y posterior aprobación.

Como en la Asamblea anterior no dio tiempo a debatir todos los artículos de las normas internas, en esta reunión se continua con su análisis y estudio. Así, después de un amplio debate, queda fijado el texto definitivo de las mencionadas normas, el cual se aprueba por unanimidad, siendo el que se recoge a continuación:

1 - CONSTITUCION Y FINES

Artículo 1.- Constituyen la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21" los propietarios de la viviendas y locales situados en los bloques de la calle Plaza Camilo José Cela números 6-7-8-9, Miguel de Unamuno números 72-74-98-100-102 y Miguel Delibes números 19A- 19B- 19C- 19D, y los chales enumerados con los números 1 a 29 de la calle Ortega y Gasset y 76 a 96 de la calle Miguel de Unamuno de la Ciudad de Valladolid, aso como los locales que están integrados en el inmueble.

Artículo 2.- Los fines de la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21" son la prestación de Servicios Comunes a los residentes en las Viviendas, Chales y locales de los Propietarios que forman la Comunidad y la regulación de la convivencia y el uso de los bienes comunes que constituye la Propiedad, con las excepciones que establezca la propia normativa.



2 - LOS PROPIETARIOS

A - CONDICIÓN DE PROPIETARIOS

Artículo 3.- Son Propietarios todas aquellas personas que en Documentos Legales y Vigentes se les confiera el Derecho de Propiedad de una Vivienda en los bloques de la calle Plaza Camilo José Cela números 6-7-8-9, Miguel de Unamuno números 72-74-98-100-102 y Miguel Delibes números 19A- 19B- 19C- 19D, y los chalets enumerados con los números 1 a 29 de la calle Ortega y Gasset y 76 a 96 de la calle Miguel de Unamuno de la Ciudad de Valladolid.

B - LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 4.- Son derechos de los Propietarios los siguientes:

1. Derecho a recibir y disfrutar todos los Servicios que la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21" establezca, a excepción de lo fijado en las normas estatutarias del inmueble con relación a los locales.
2. Derecho a controlar y reprobar la gestión de los Responsables de la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21". La reprobación podrá ser realizada por escrito a la Junta de Gobierno de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8, o bien en la Junta General de Propietarios.
3. Derecho a elegir y a ser elegidos Responsables de la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21".
4. Derecho a formar parte de aquellas Comisiones o Grupos de Trabajo que se organicen por decisión de la Junta General de Propietarios o de la Junta de Gobierno de la Comunidad.
5. Derecho a recibir de la Junta de Gobierno información sobre documentos consolidados de la Comunidad y sus actividades.
6. Derecho a asistir con voz y voto a las Juntas Generales de Propietarios. En los casos en que la Propiedad de la Vivienda sea compartida por más de un Propietario, todos los Propietarios tendrán voz y el voto se delegará en un solo Copropietario.
7. Derecho a asistir con voz y sin voto a las Juntas de Gobierno de la Comunidad.
8. Derecho a ser indemnizado cuando se cause daño en su propiedad privada por avería de los elementos comunes.

C - LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 5.- Son deberes de los Propietarios:

1. Aceptar y llevar a cabo el ejercicio de aquellas responsabilidades para las que sean elegidos, salvo causa justificada.
2. Colaborar económicamente en los gastos de la Comunidad tanto con las cuotas ordinarias mensuales como extraordinarias que legalmente establezca la Junta General de Propietarios.
3. Acatar los acuerdos legalmente adoptados por la Junta General de Propietarios.
4. Respetar los derechos de los demás Propietarios.
5. Respetar y hacer respetar a las personas de su entorno o a las personas que residan en las viviendas en régimen de Alquiler u otro régimen, las normas que se establezcan en este Reglamento.
6. Colaborar en la buena convivencia dentro de los límites de la Propiedad Común.
7. Indemnizar a la Comunidad de Propietarios cuando se cause daño en los elementos comunes por imprudencia del Propietario o de las personas que habitan la vivienda.

8. Informar su domicilio a la Junta de Gobierno para la notificación de acuerdos y convocatorias.
9. Comunicar a la Junta de Gobierno el nombre de la Persona que ocupe la Vivienda en régimen de Alquiler u otro régimen.
10. Consentir dentro de su propiedad la reparación de elementos comunes.

3 - LOS ORGANOS DE GESTIÓN

A - LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

Artículo 6.- La Junta General de Propietarios es el órgano supremo de la Comunidad de Propietarios "Covaresa 21" y forman parte de ella todos los Propietarios.

Artículo 7.- Son competencias de la Junta General de Propietarios:

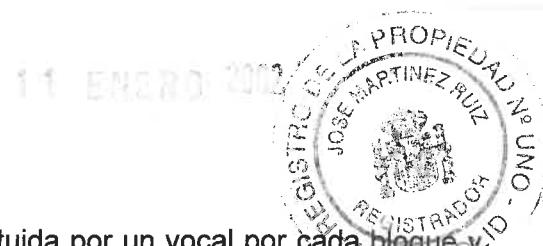
1. Aprobar los Presupuestos y estado de Cuentas de la Comunidad, que se han de presentar obligatoriamente en la Junta General Ordinaria.
2. Aprobar la gestión de la Junta de Gobierno de la Comunidad.
3. Elegir a la Junta de Gobierno de la Comunidad.
4. Aprobar y modificar las Normas de Régimen Interior.
5. Autorizar un poder legal al Presidente para que, en asuntos de la Comunidad de Propietarios, la represente en todos aquellos actos, pleitos o intervenciones que la Junta General estime necesarios.
6. Aprobar toda clase de acuerdos, incluso aquellos que pudieran entenderse de disposición y no de administración, como la mejora de servicios, sustitución de elementos comunes deteriorados y en General, cuanto haga relación a la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, respetando las limitaciones que la Ley y los Estatutos recogen.
7. Delegar en la Junta de Gobierno aquellos acuerdos que considere oportunos.
8. Aprobar las cuotas mensuales y extraordinarias que los Propietarios han de aportar para el buen funcionamiento de la Comunidad.
9. Autorizar la firma en las entidades bancarias al Presidente, Vicepresidente-Tesorero y Secretario y a aquellos Vocales que considere oportuno.

Artículo 8.- La Junta General de Propietarios se reunirá obligatoriamente una vez al año con carácter ordinario en el primer trimestre del año y de forma extraordinaria cuando lo considere la Junta de Gobierno o sea solicitada por el 25% de los Propietarios, o un numero de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, en escrito dirigido a la Junta de Gobierno, expresando los motivos y el Orden del Día. A este escrito se adjuntará otro en el que figure el nombre, DNI, dirección y firma de los solicitantes. La Junta de Gobierno tendrá un plazo máximo de quince días para realizar la Convocatoria y de un mes para la realización de la Junta Extraordinaria.

Artículo 9.- La Junta General de Propietarios será convocada, tanto de forma Ordinaria como Extraordinaria, por escrito dirigido al Propietario legal y en el caso de Propiedad compartida al Propietario que figure en primer lugar del documento de Escritura de la Propiedad.

La Convocatoria de Junta General Ordinaria se realizará con una antelación de siete días y en ella figurará el Orden del Día.

La convocatoria de Junta General Extraordinaria se hará sin plazo alguno y con la antelación con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.



B - LA JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 10.- La Junta de Gobierno estará constituida por un vocal por cada bloque y por el conjunto de chalets, los cuales serán responsables de su bloque y de todos los chalets, y tantos vocales como Propietarios quieran participar de forma voluntaria, eligiéndose entre todos ellos los cargos de Presidente, Vicepresidente-Tesorero, Secretario y los vocales de jardinería, limpieza, juegos, piscina y responsable del funcionamiento de las empresas de servicios.

Artículo 11.- La Junta de Gobierno se reunirá al menos una vez cada tres meses, realizándose su convocatoria mediante un Orden del Día escrito dirigido a cada Vocal en su domicilio con dos días de antelación y puesta en los tablón de anuncios de la Comunidad. De cada Junta de Gobierno se levantará un Acta que será expuesta en el tablón de la Comunidad.

Artículo 12.- Son funciones de la Junta de Gobierno:

1. Llevar a cabo los acuerdos de la Junta General de Propietarios.
2. Atender la conservación y mantenimiento de los elementos comunes.
3. Aprobar las reparaciones ordinarias y extraordinarias.
4. Controlar el estado de cuentas y gastos y preparar el plan de gastos previsibles.
5. Aprobar entre al menos dos presupuestos, los presupuestos presentados para realizar obras, reparaciones o mejoras de los servicios y elementos comunes, salvo casos excepcionales y urgente necesidad.
6. Certificar la liquidación de deuda de las Viviendas que no hayan satisfecho las cuotas mensuales aprobadas en Junta General de Propietarios.
7. Controlar, ampliar, cancelar, modificar y dar cuenta a la Junta General de los servicios que prestan a la Comunidad las empresas contratadas a tal fin.
8. Todas aquellas atribuciones que le confiera la Junta General de Propietarios.

Artículo 13.- La elección del Presidente, Vicepresidente, Secretario y vocales se realizará en primer lugar, entre los Propietarios que se presenten de forma voluntaria a tal fin, si obtuvieran el respaldo de la mayoría simple de la Junta General.

Si ningún vecino se presentara voluntario, o quien lo hiciera no contara con el respaldo de la mayoría simple de votos de la Junta, el Presidente, Vicepresidente-Tesorero y Secretario se elegirán por sorteo entre los Vocales obligatorios de cada bloque y el de chalets.

Ante la ausencia de Propietarios que se presenten de forma voluntaria para los cargos de Presidente, Vicepresidente-Tesorero, Secretario y Vocales, el nombramiento se realizará mediante sorteo entre los vocales que por turno rotatorio corresponda, habiéndose comenzado en el año 2004 por los pisos 3º, letra A y el chalet numero 11 y siendo el orden ascendente.

Artículo 14.- El Presidente de la comunidad será elegido por la Junta legalmente constituida, de entre los propietarios que por turno le correspondan formar parte de la Junta de Gobierno. El nombramiento se realizará por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales, pudiendo ser removidos en Juntas Generales Extraordinarias de Propietarios convocadas al efecto.

Artículo 15.- Serán funciones del Presidente de la Comunidad:

1. Representar, en juicio y fuera de él, a la Comunidad en los asuntos que la afecten.
2. Convocar y presidir las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, así como las Juntas de Gobierno.

3. Velar por el buen régimen de la Comunidad, sus instalaciones y servicios.
4. Hacer que se cumplan las Normas de Régimen Interior al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

Artículo 16.- El Vicepresidente-Tesorero de la Comunidad será elegido por la Junta de Propietarios legalmente constituida, de entre los Propietarios presentes que por propia voluntad expresen su voluntad de acceder a la responsabilidad, y en su defecto entre los Propietarios que por turno le correspondan formar parte de la Junta de Gobierno de acuerdo con lo establecido por el Artículo 13. El nombramiento se realizará por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales, pudiendo ser removidos en Juntas Generales Extraordinarias de Propietarios convocadas al efecto.

Artículo 17.- Serán funciones del Vicepresidente-Tesorero:

1. Sustituir al Presidente en su ausencia.
2. Controlar los ingresos y gastos de la Comunidad.
3. Reclamar a los Propietarios las cuotas deudoras.
4. Informar a la Junta General de Propietarios y a la Junta de Gobierno el estado de ingresos y gastos y proponer el presupuesto del año.
5. Asumir, por delegación del Presidente, funciones del Presidente.
6. Mantener la relación y control con el Servicio de Administración.
7. Hacer que se cumplan las Normas de Régimen Interior al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

Artículo 18.- El Secretario de la Comunidad será elegido por la Junta de Propietarios legalmente constituida, de entre los Propietarios presentes que por propia voluntad expresen su voluntad de acceder a la responsabilidad, y en su defecto entre los Propietarios que por turno le correspondan formar parte de la Junta de Gobierno, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 13. El nombramiento se realizará por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales, pudiendo ser removidos en Juntas Generales Extraordinarias de Propietarios convocadas al efecto.

Artículo 19.- Serán funciones del Secretario de la Comunidad:

1. Levantar Actas de la Juntas Generales y de Gobierno.
2. Custodiar los documentos de la Comunidad.
3. Asumir la Presidencia de la Comunidad en ausencia del Presidente y Vicepresidente-Tesorero.
4. Convocar, en nombre del Presidente, las Juntas Generales de Propietarios y la Junta de Gobierno.
5. Hacer que se cumplan las Normas de Régimen Interior al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

Artículo 20.- Los Vocales serán elegidos en la Junta de Gobierno entre los vocales pertenecientes a la Junta de Gobierno, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 13. Su nombramiento será de un año.

Son funciones de los Vocales:

1. Encargarse del buen funcionamiento y estado de los elementos comunes de cada bloque y conjunto de chales.
2. Comunicar a la Junta de Gobierno las deficiencias existentes y mejoras posibles de bloque y conjunto de chales.
3. Custodiar las llaves de apertura de las puertas de los elementos comunes.



4. Recibir de los Propietarios las sugerencias y plantear soluciones en la Junta de Gobierno.

Artículo 21.- Los Vocales Responsables de la Jardinería y Limpieza serán elegidos en la Junta de Gobierno entre los Propietarios que se presenten de forma voluntaria a tal fin, y si esto no sucediera, entre los vocales pertenecientes a la Junta de Gobierno, primero de forma voluntaria y luego por sorteo. Su nombramiento será de un año.

Son funciones de los Vocales Responsables de Jardinería y Limpieza:

1. Encargarse del buen estado de Jardines y proponer medidas a tal fin a la Junta de Gobierno.
2. Controlar la labor de la Empresa y/o personal que realice las labores de jardinería y limpieza.
3. Solicitar, estudiar y proponer a la Junta de Gobierno presupuestos para el mantenimiento, reparaciones y mejoras de las zonas ajardinadas y del resto de la Urbanización.

Artículo 22.- Los Vocales Responsables de Piscina-Juegos serán elegidos en la Junta de Gobierno entre los Propietarios que se presenten de forma voluntaria a tal fin, y si esto no sucediera, entre los vocales pertenecientes a la Junta de Gobierno, primero de forma voluntaria y luego por sorteo. Su nombramiento será de un año.

Son funciones de los Vocales Responsables de Piscina-Juegos:

1. Encargarse del buen estado de la Piscina y sus instalaciones y proponer medidas a tal fin a la Junta de Gobierno.
2. Controlar la labor de la Empresa y/o personal que realice el mantenimiento.
3. Solicitar, estudiar y proponer a la Junta de Gobierno presupuestos para el mantenimiento, reparaciones y mejoras de la piscina e instalaciones.
4. Encargarse del buen estado de la parcela y de las instalaciones de juego infantil y proponer medidas a tal fin a la Junta de Gobierno.
5. Controlar que se cumpla las Normas de Régimen interior en la parcela y favorecer el desarrollo de juegos infantiles acordes con los derechos de todos los Propietarios.
6. Solicitar, estudiar y proponer a la Junta de Gobierno presupuestos para el mantenimiento, reparaciones y mejoras de la parcela.

Artículo 23.- Los Vocales Responsables de los mantenimientos y otros servicios, si los hubiere, serán elegidos en la Junta de Gobierno entre los Propietarios que se presenten de forma voluntaria a tal fin, y si esto no sucediera, entre los vocales pertenecientes a la Junta de Gobierno, primero de forma voluntaria y luego por sorteo. Su nombramiento será de un año.

Son funciones de los Vocales Responsables del mantenimiento y funcionamiento de las empresas:

1. Velar por el buen estado de todos los elementos comunes de la Comunidad y proponer medidas a la Junta de Gobierno.
2. Controlar la labor de las Empresas de servicios contratadas por la Urbanización.
3. Indicar a las Empresas las labores necesarias.
4. Proponer a la Junta de Gobierno la cancelación del Contrato cuando encuentre para ello causa justificada.

C - REGIMEN ECONOMICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 24.- La Junta de Gobierno de la Comunidad deberá respetar las siguientes normas económicas en su funcionamiento ordinario:

1. Todos los gastos de la Comunidad deben reflejarse en una factura legalmente conformada.

2. Cualquier vocal y el Sr. Administrador podrá efectuar pagos de hasta 60 euros sin ninguna autorización, debiendo justificar el gasto.
3. Para realizar gastos entre 60 y 150 euros los vocales y el Sr. Administrador necesitan autorización del Presidente o del Vicepresidente-Tesorero, justificando estos últimos el gasto.
4. De 150 a 2.500 euros la aprobación de la gestión del gasto corresponderá a la Junta de Gobierno. Para realizar gastos no recogidos en el último Proyecto de Gastos anuales presentado a la Junta General Ordinaria superiores a 2.500 euros se precisa la aprobación de la Junta General.
5. El Vicepresidente-Tesorero o el Sr. Administrador dispondrán de cantidades metálicas de hasta 300 euros para facilitar el pago de cantidades menores. Las cantidades gastadas se recogerán en el libro de Caja, realizándose un arqueo de caja cada mes.
6. Cada año se realizará la correspondiente actualización de las cantidades anteriormente mencionadas en función de la carestía de la vida aplicando el I.P.C.
7. En cada Junta de Gobierno el Vicepresidente-Tesorero informará de estado de cuentas de la Comunidad, así como de la situación de los morosos.

4 - LOS SERVICIOS DE LA COMUNIDAD

A - EL AGUA

Artículo 25.- La Comunidad de Propietarios facilitará el abastecimiento del Agua en todas las Viviendas y Locales de la Comunidad, siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos de consumo, conservación y mejoras de infraestructura hasta la toma de cada vivienda.

Artículo 26.- A ninguna vivienda o local se le podrá suprimir este Servicio, excepto por causas ajenas a la Comunidad o extraordinarias, como averías, que la Comunidad deberá solucionar en el menor tiempo posible.

Artículo 27.- El consumo de agua de cada propiedad se medirá por medio de contadores individuales que deberán estar dados de alta con su contrato correspondiente en la empresa concesionaria del Ayuntamiento de Valladolid, actualmente Agualid, quien emitirá una factura del consumo particular de cada vivienda, local y chalet que debe ser pagada por su titular.

Artículo 28.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

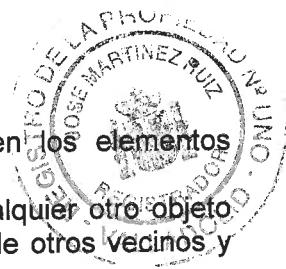
1. Utilización racional del agua de uso común, como bien escaso y costeado por todos los Propietarios.
2. Mantener en perfecto estado de conservación tuberías, grifos y demás accesorios de su vivienda.
3. Comunicar al Administrador o al Presidente de la Comunidad cualquier deficiencia que se observe.

B - LA LIMPIEZA

Artículo 29.- La Comunidad de Propietarios establecerá con una Empresa de Servicios un contrato para la limpieza de todos los elementos comunes, siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos que de él se derive.

Artículo 30.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. Cuidar la limpieza de los elementos comunes por lo que se prohíbe:
 - a) Arrojar al suelo papeles, bolsas, colillas y otros objetos.

- 
- b) Escupir, orinar y realizar otras necesidades personales en los elementos comunes.
 - c) Sacudir por ventanas o balcones alfombras, manteles y cualquier otro objeto que pueda deteriorar la limpieza de las viviendas y chales de otros vecinos y los elementos comunes.
 - d) Dejar las bolsas de basura en las puertas de las viviendas.
2. Reparar la limpieza de los elementos comunes cuando por necesidad (obras en la vivienda), negligencia, descuido u otras causas (animales domésticos, vómitos, etc.) sean responsables del deterioro de la limpieza de los elementos comunes.

Artículo 31.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

C- LOS ASCENSORES

Artículo 32.- La comunidad de Propietarios establecerá con una empresa de Servicios un contrato de mantenimiento y seguridad de los ascensores siendo por cuenta de los bloques todos los gastos que de él se derive.

Artículo 33.- Son obligaciones de los propietarios e inquilinos:

- 1. El uso racional de los ascensores:
 - a) No sobrecargándolos de peso.
 - b) No bloqueando las puertas de las cabinas.
 - c) Evitando que los niños los utilicen solos o como un instrumento de juego.
 - d) Evitando tener las puertas abiertas más de lo imprescindible.
- 2. Mantener la limpieza de las cabinas o reparar la limpieza cuando por necesidad (obras en la vivienda), negligencia, descuido u otras causas (animales domésticos, vómitos etc.) se deteriore.
- 3. Se prohíbe fumar en los ascensores.
- 4. Comunicar al Vocal-Presidente de su bloque las deficiencias de su uso.

Artículo 34.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

D- LA SEÑAL DE TELEVISION Y RADIO Y SISTEMA ELECTRICO

Artículo 35.- La Comunidad de Propietarios podrá establecer con una Empresa de Servicios un contrato para el mantenimiento y conservación de las Antenas, centralitas, amplificadores, distribuidores y cables hasta la toma principal de cada Vivienda, siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos que de él se derive. La Comunidad de Propietarios garantizará que la señal que llegue a cada toma principal de cada vivienda sea la más óptima posible.

Artículo 36.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. La no manipulación de antenas, centralitas, amplificadores, distribuidores y cables hasta la toma principal de su vivienda.
2. La no utilización de aparatos que puedan producir interferencias en las señales y en caso de ser inevitable, tomar de inmediato las medidas necesarias para evitar los perjuicios producidos.
3. La no instalación de antenas individuales en las fachadas ya que la comunidad dará el servicio de cualquier señal a través de antenas comunitarias.

Artículo 37.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

E - LA PISCINA

Artículo 38.- La Comunidad de Propietarios podrá establecer con una Empresa de Servicios un contrato para el mantenimiento y presencia de socorrista en la Piscina siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos que de él se deriven. La Junta de Gobierno establecerá cada año el periodo de baño, así como el horario diario. Fuera de este horario la Comunidad declina toda responsabilidad sobre cualquier suceso que pueda acontecer en esta instalación.

A partir de las 24:00 horas se prohíbe el acceso al recinto de la piscina.

Artículo 39.- La Comunidad de Propietarios podrá establecer un sistema de Carnés Individuales para el acceso al recinto de la Piscina a todos aquellos Propietarios y personas que habiten habitualmente en la Vivienda. En el caso de estar alquilada la vivienda sólo podrá usar este servicio o el Propietario o el Inquilino, siendo la norma facilitar los Carnés a los inquilinos, salvo indicación por escrito en contra del Propietario.

Artículo 40- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. Acatar en todo momento las indicaciones de los miembros de la Junta de Gobierno o, si lo hubiere, del Socorrista, así como respetar las normas del reglamento de la piscina que se aprueben.
2. Ducharse antes de entrar al agua.
3. No empujar al agua, sumergir ni molestar a otros bañistas.
4. No exponerse al peligro ni exponer a otros.
5. No comer en el entorno de la piscina.
6. No jugar con pelotas ni a otros juegos que puedan molestar a los otros usuarios ni en el agua ni en el césped.
7. No utilizar aparatos de música, salvo los que se utilicen con auriculares.
8. No usar mesas de campo, excepto en la zona pavimentada con baldosas.
9. No arrojar colillas ni cáscaras de pipas, ni otros objetos al suelo.
10. Respetar a los demás usuarios de la piscina.
11. No permitir entrada de animales de compañía.

Artículo 41.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.



F - LA PARCELA

Artículo 42.- Las siguientes normas reguladoras pretenden que el uso de la parcela, como lugar de encuentro y esparcimiento, no suponga en ningún caso que los momentos de ocio de unos se conviertan en molestias de otros, al producirse ruidos y situaciones que puedan perjudicar a algunos Propietarios e Inquilinos, así como producir el deterioro de las instalaciones.

1. Por no existir lugar adecuado para ello, quedan prohibidos los juegos con balones y pelotas, a excepción de los balones de espuma.
2. No realizar actividades que por producir vibraciones en el suelo o impacto en pilares y paredes, produzcan molestias a los vecinos.
3. El horario de juegos será de 10:00 horas a 24:00 horas.
4. Queda prohibido estacionar dentro de la Urbanización vehículos, motocicletas, etc, salvo casos de extrema urgencia.

Artículo 43.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

G - LAS ZONAS AJARDINADAS

Artículo 44.- La Comunidad de Propietarios establecerá con una Empresa de Servicios un contrato para el mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas y maceteros siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos que de él se derive.

Artículo 45.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. Respetar y mantener limpias todas las zonas ajardinadas.
2. No pisar el césped y jardines a excepción del césped de la piscina en la temporada de baño.
3. Cualquier daño por imprudencia, negligencia o mala fe en el césped, árboles o plantas realizado por el Propietario o personas que habiten la vivienda, será repercutido en el Propietario de la Vivienda.

Artículo 46.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

I - EL GARAJE

Artículo 47.- La Comunidad de Propietarios establecerá con una Empresa de Servicios un contrato para el mantenimiento y limpieza de los pasillos, suelos, paredes, techos de los Garajes y sus instalaciones, siendo por cuenta de la Comunidad todos los gastos que de él se derive.

Artículo 48.- La superficie de la plaza de garaje determinadas por las líneas del suelo hacia dentro es exclusivo del propietario de la misma, siendo las calles o pasos interiores de carácter comunitario y el resto de las instalaciones propiedad de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 49.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. No depositar objetos ni otros enseres en las superficies comunes y en las propias plazas de garaje, a excepción del propio coche.
2. Aparcar los automóviles dentro de las superficies de cada garaje.
3. Mantener limpio el garaje y cuidar sus instalaciones.
4. Controlar, por seguridad, el acceso a los garajes, esperando el cierre de la puerta.
5. No realizar cualquier tipo de limpieza en los coches que afecten a las zonas comunes.

Artículo 50.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

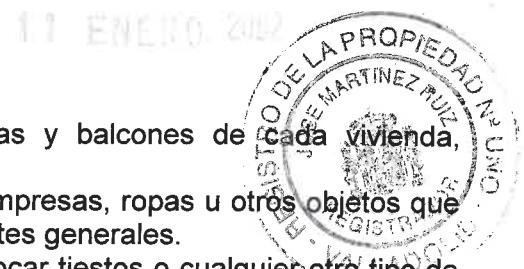
5 - LOS ELEMENTOS COMUNES DE LA URBANIZACION

Artículo 51.- Son elementos comunes del edificio:

1. El solar donde se halla enclavados los inmuebles, así como el terreno que rodea la superficie de los mismos que consta en las Escrituras de División horizontal.
2. El subsuelo en el que asientan los inmuebles y sus instalaciones comunes.
3. Los desagües generales, cimientos, estructura, forjados y fachadas.
4. Las acometidas de instalaciones generales de suministros de electricidad hasta la caja de distribución, de agua hasta la llave de paso de cada vivienda, de gas hasta los armarios de contadores y de televisión y radio hasta la toma principal de cada vivienda.
5. Los pararrayos y antenas de Televisión y Radio.
6. Los cuartos destinados a contadores, limpieza, bicicletas y maquinarias.
7. Los motivos ornamentales y piezas de decoración de las fachadas.
8. Los caminos, calles y otras superficies asfaltadas o embaldosadas .
9. La piscina y sus instalaciones.
10. Las farolas, bancos y papeleras.
11. Los árboles, plantas, setos, la instalación de riego y zonas ajardinadas.
12. Las puertas de acceso a garajes, instalaciones de extracción de humos y demás accesorios.
13. Las vallas de limitación externa de la Comunidad, así como sus puertas de acceso y sistemas de portería eléctrica.
14. Las vallas de limitación de la zona de piscina y sus puertas.
15. El cuarto de las asambleas y cumpleaños.

Artículo 52.- Con respecto a los elementos comunes del edificio, son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. Respetar y cuidar todos los elementos comunes.
2. Ningún Propietario puede realizar modificaciones en los elementos comunes u ornamentales sin la autorización de la Junta General.
3. La Junta General de Propietarios marcará las normas para la modificación de elementos comunes y la concesión de autorizaciones para cubrir galerías y terrazas, colocar toldos, instalar aire acondicionado u otros que exija alterar elementos externos a la fachada o realizar cualquier tipo de obra que afecte en lo más mínimo a la fachada del edificio, con el fin de que todos los Propietarios realicen la obra con unos mismos criterios.



4. Queda prohibido tender ropa en las ventanas y balcones de cada vivienda, siempre que se vea desde la calle.
5. Queda prohibido arrojar al inodoro pañales, compresas, ropa u otros objetos que puedan provocar atascos y averías en las bajantes generales.
6. Por razones de seguridad, queda prohibido colocar tiestos o cualquier otro tipo de objetos en las poyatas de las ventanas exteriores de las viviendas y chales, a excepción que se instale una barra de protección del mismo color que la carpintería metálica de las ventanas que aseguren e impidan posibles caídas de estos objetos.
7. Será preciso consultar a la Junta General la colocación en las fachadas o barandillas de antenas parabólicas o de otro tipo, así como los elementos precisos para el aire acondicionado.
8. Queda prohibido obstaculizar las puertas de acceso al garaje y utilizar la rampa como zona de carga y descarga.
9. Los animales domésticos como perros, gatos y otros no podrán circular sueltos en toda la Comunidad y los Propietarios deberán cuidar de que no produzcan ningún tipo de ruido, desperfecto ni ensuciamiento, y en este último caso, deberá limpiarlo de forma inmediata.
10. El horario máximo para utilizar el cuarto de cumpleaños es hasta las 23:00 horas y deberá de solicitarse a la Junta de Gobierno por escrito, así como dejarlo limpio.

Artículo 53.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

6 - LAS VIVIENDAS Y CHALETS

Artículo 54.- Al Propietario y al ocupante de la vivienda y chalet les está prohibido desarrollar en él actividades no permitidas en la Ley, los estatutos o en las normas de régimen interior, dañosas para la finca, peligrosas, incomodas o insalubres, que lesionen los derechos de cualquier otro propietario o inquilino.

Artículo 55.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. No sobrepasar en toda la vivienda los niveles de ruidos producidos por los ocupantes de la vivienda, aparatos de música, radio y televisión, animales domésticos, etc. marcados en la Legislación actual y que son un máximo de 55 decibelios por el día y de 45 decibelios por la noche.
2. Si la insonorización de las viviendas fuera deficiente, se procurará moderar el tono de las conversaciones, volumen de los televisores y aparatos de música, respetando el derecho a la tranquilidad del resto de los vecinos.
3. Se tendrá especial cuidado con los ruidos y conversaciones en los pasillos centrales de las calles de la Urbanización, especialmente a partir de las 10 de la noche.
4. Queda prohibido en todas las Viviendas la realización de trabajos con taladros, martillos, sierras, compresores y otros que produzcan ruidos y/o vibraciones entre las 10:00 de la noche y las 09:00 de la mañana.
5. Queda prohibido cualquier actividad que produzcan olores y humos capaces de originar molestias o daños a las demás viviendas o elementos comunes.
6. Los chales y viviendas de bajos deberán ponerse de acuerdo entre ellos para instalar de forma uniforme y siguiendo el mismo criterio los materiales de ocultación de la fachada de los jardines, preferentemente y por estética la comunidad aconseja que sea de madera.

Artículo 56.- Cuando un Propietario o personas que habiten en su vivienda no respeten estas obligaciones, la Junta de Gobierno actuará al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999.

7 - REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 57.- En caso de infracción de las normas de este Reglamento o de las que en su desarrollo señale el Presidente de la Comunidad, éste deberá invitar al infractor por escrito para que respete lo establecido. De persistir en la perturbación, el Presidente lo pondrá en conocimiento de la Junta de Gobierno de la Comunidad para que acuerde lo conveniente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil o administrativa que pudiera derivarse para el infractor y que pueda imponer la Administración Pública, si la infracción se refiere a la esfera de sus atribuciones.

Artículo 58.- Puesto en conocimiento de la Junta de Gobierno por el Sr. Presidente de la invitación al infractor al respeto del Reglamento y la persistencia de la perturbación del mismo, ésta podrá acordar por mayoría simple facultar al Sr. Presidente para que al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 7º de la Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, aprobada el día 18 de Marzo de 1999, aperciba al titular ocupante del piso para que cesen las actividades no permitidas en los Estatutos o Reglamento de Régimen Interior dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, y que para el caso de que se desatienda tal apercibimiento, inste y obtenga Judicialmente la privación del uso del piso o elemento común a aquél y a quienes con él conviven.

QUINTO-. Ruegos y preguntas.

Se abre el período dedicado a las preguntas y propuestas de los vecinos, surgiendo las siguientes:

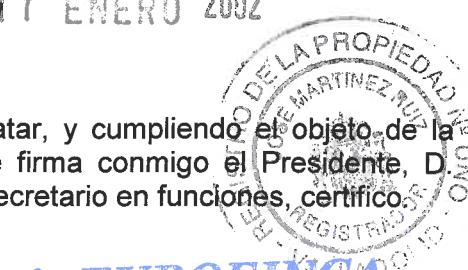
- Luces de garaje, se aprueba por unanimidad regularizar los puntos de encendido de los fluorescentes siguiendo un orden uniforme.
- Actos vandálicos, el vocal, D. Juan Fernández Vaz, ha sido víctima de un acto vandálico producido en el garaje en el que se ha visto implicado su coche produciéndole navajazos en sus ruedas y estrellado de huevos en cristales. A parte del coste de las averías, al que renuncia expresamente le sea restituido por la comunidad, quiere puntualizar su preocupación por el ensañamiento que sea tenido hacia su persona por pertenecer a la Junta de Gobierno y afirma que duda haya sido un caso accidental sino mas bien premeditado contra él. La totalidad de la asamblea manifiesta su repulsa por los hechos acaecidos.
- Instalación verja en la entrada a los portales de la Plaza Camilo José Cela, su finalidad es dar mayor privacidad y evitar que los chicos se sienten en las escaleras. Se incluirá en el orden del día de la próxima asamblea.
- Tomas de aguas fecales de los locales, el administrador informa que técnicamente la solución idónea es que las tuberías se saquen por el garaje para evitar atranques y problemas en el futuro entroncando las mismas a las conducciones generales.

Y no habiendo más asuntos de los que tratar, y cumpliendo el objeto de la convocatoria se da por terminada la reunión, que firma conmigo el Presidente, D. Fernando Moyano Redondo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

COVAREGA 21
C.I.F H-47429602
Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
47008 VALLADOLID

FERNANDO MOYANO REDONDO
(Presidente)



EUROFINCA
consultores, s.l.

C.I.F: B-47428404
C/ Val, nº 2-1º Izq. • 47008 Valladolid
Tel/Fax: 983 26 85 82 / 933 11 94 14

ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
(Administración)