

REGLAMENTO

SOBRE EL ORDEN INTERNO EN LOS EDIFICIOS

Objeto del Reglamento

Artículo 1

El presente Reglamento establece las normas generales de orden interno que se refieren al uso de las zonas comunes del edificio, al nivel permitido de ruido en el uso de las partes privativas del edificio, a la prevención de la acumulación de residuos en las partes privativas del edificio, a los horarios de descanso y silencio, así como a las excepciones en casos especiales, a las obligaciones de los propietarios de viviendas que alquilan sus viviendas y a otras cuestiones.

Responsabilidad del cumplimiento del orden interno

Artículo 2

- (1) Todas las personas que de cualquier modo utilicen o hagan uso de las partes privativas o comunes del edificio (en adelante: Usuarios) están obligadas a cumplir las normas del orden interno.
- (2) El copropietario es responsable del cumplimiento del orden interno por parte de todas las terceras personas que utilicen su parte privativa del edificio o se encuentren en ella como visitantes.
- (3) El incumplimiento de las normas del orden interno se considera un cumplimiento irregular de las obligaciones derivadas del contrato de copropiedad.
- (4) Cada copropietario está obligado a facilitar al representante de los copropietarios el nombre, apellidos y datos de contacto de sus inquilinos.

Uso de las partes comunes y privativas del edificio

Artículo 3

- (1) Los Usuarios están obligados a utilizar las partes del edificio con la diligencia de un buen administrador, cuidando de no perturbar a otros Usuarios en su uso.
- (2) Los Usuarios están obligados a utilizar las partes y dispositivos comunes del edificio, así como el entorno del edificio, de conformidad con su finalidad y con la normativa vigente, y de manera que se mantengan el orden, la tranquilidad y la limpieza.
- (3) Las partes y dispositivos comunes del edificio son aquellos definidos por la ley que regula la gestión y el mantenimiento de los edificios, así como aquellos determinados como partes comunes por el contrato de copropiedad.

(4) Los espacios comunes como patios, salas de reuniones, secaderos, lavanderías, piscinas, aparcamientos para bicicletas y similares podrán utilizarse exclusivamente de acuerdo con su finalidad, es decir, conforme a la decisión de los copropietarios sobre la forma de su uso.

(5) Los Usuarios están obligados a mantener la limpieza de las partes comunes del edificio y a protegerlas de daños.

(6) Los Usuarios están obligados a cuidar las partes privativas del edificio que utilizan, a fin de evitar daños a otros copropietarios.

Inmisiones

Artículo 4

(1) Está prohibido perturbar la convivencia o poner en peligro la salud de los usuarios mediante humo, polvo, olores desagradables, contaminación lumínica o cualquier otro tipo de inmisiones.

(2) Las partes comunes o privativas del edificio en las que se generen humo, polvo, olores, ruido, contaminación lumínica u otras inmisiones deberán estar debidamente aisladas o acondicionadas de manera que no se perturbe la convivencia ni se ponga en peligro la salud de los usuarios, y que se evite la propagación de dichas inmisiones.

Instalaciones de agua y otras instalaciones

Artículo 5

(1) Los Usuarios están obligados a mantener las instalaciones de agua y los dispositivos sanitarios en las partes privativas del edificio en buen estado de funcionamiento y orden, de conformidad con la normativa vigente.

(2) Los Usuarios están obligados a adoptar en invierno medidas para evitar la congelación del agua en las instalaciones y dispositivos de agua y demás instalaciones.

(3) Los Usuarios no deberán arrojar residuos en inodoros, fregaderos, lavabos u otros desagües.

Prevención del ruido, descanso diurno y nocturno

Artículo 6

(1) Los Usuarios no deberán, mediante gritos, escucha o reproducción de música u otros medios, generar o permitir la generación de ruido inapropiado ni perturbar el orden y la tranquilidad en el edificio.

(2) En particular, los Usuarios no deberán realizar actividades que perturben el orden y la tranquilidad en días laborables en el periodo de 15:00 a 17:00 horas y de 22:00 a 7:00 horas, y en días no laborables, fines de semana y festivos de 13:00 a 17:00 horas y de 22:00 a 9:00 horas.

(3) Durante los periodos mencionados en el apartado 2 del presente artículo, el nivel de ruido deberá limitarse de modo que no sea audible fuera del apartamento o estancia.

(4) Los Usuarios podrán, con motivo de la celebración de eventos, apartarse de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del presente artículo, siempre que anuncien la celebración con dos días de antelación y que esta no se prolongue más allá de la medianoche.

(5) Mediante decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple, podrá regularse de otro modo el horario de descanso diurno y nocturno previsto en el apartado 2 del presente artículo, así como la celebración de eventos prevista en el apartado 4 del mismo.

Obras en las partes privativas del edificio

Artículo 7

(1) Al realizar obras en las partes privativas del edificio, los Usuarios están obligados a cumplir la normativa en materia de ordenación del territorio y construcción, la Ley de gestión y mantenimiento de edificios y las disposiciones del presente Reglamento.

(2) Al realizar obras en las partes privativas del edificio, los Usuarios están obligados a informar de manera adecuada, al menos dos días antes del inicio de las obras, a los demás copropietarios y usuarios sobre el tipo de obras, su inicio y la duración prevista.

(3) Durante la realización de obras en las partes privativas del edificio no se aplicarán las disposiciones del artículo 6 del presente Reglamento relativas a la prevención del ruido.

(4) La realización de obras en las partes privativas, salvo en caso de reparaciones urgentes, está permitida exclusivamente en días laborables de 8:00 a 20:00 horas, y los sábados de 9:00 a 19:00 horas.

(5) Los domingos, días festivos y feriados, salvo en caso de reparaciones urgentes, no está permitida la realización de obras de construcción en las partes privativas del edificio.

(6) Durante la ejecución de obras en el edificio, podrá ocuparse temporalmente una parte adecuada del patio común para el almacenamiento de materiales de construcción u otros materiales, previo acuerdo con el representante de los copropietarios.

(7) Mediante decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple, podrá regularse de otro modo el horario en el que se permite la realización de obras de construcción.

Animales domésticos

Artículo 8

(1) En las partes privativas del edificio se permite la tenencia de animales domésticos de conformidad con la normativa que regula la protección de los animales, los actos generales de los órganos representativos de las entidades de autogobierno local y el contrato de copropiedad.

(2) Los Usuarios están obligados a limpiar cualquier tipo de excremento u otros restos dejados por sus animales domésticos en todas las partes del edificio y su entorno, y a procurar que sus animales no molesten a los demás usuarios.

(3) No está permitido mantener o dejar animales domésticos sin supervisión en las partes comunes del edificio.

(4) En las partes comunes del edificio no está permitido introducir ni alimentar animales que no tengan propietario.

(5) Mediante decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple, podrán regularse de otro modo las normas relativas a la tenencia y permanencia de animales domésticos, así como a la introducción y alimentación de animales sin propietario en las partes comunes del edificio.

Combustible, leña y sustancias peligrosas

Artículo 9

(1) En las partes comunes del edificio no está permitido almacenar sustancias o materiales fácilmente inflamables o peligrosos que puedan causar daños irreparables.

(2) La leña, el carbón o el combustible líquido solo podrán almacenarse en las partes comunes destinadas a tal fin o en las partes privativas del edificio.

(3) El corte de leña está permitido en el entorno del edificio, teniendo en cuenta la seguridad de todos los usuarios del edificio y un nivel de ruido adecuado, así como en una estancia especialmente destinada para el corte.

(4) Los Usuarios están obligados a utilizar los dispositivos de combustión y los gases licuados exclusivamente de conformidad con la normativa en materia de protección contra incendios.

Instalación posterior de toldos, persianas o elementos de sombra en la fachada del edificio

Artículo 10

(1) En las fachadas del edificio, balcones, logias y terrazas se permite la instalación de toldos, persianas o elementos de sombra fijados a la fachada común, siempre que mediante decisión adoptada por mayoría simple de los copropietarios se haya determinado su aspecto.

(2) El apartado 1 del presente artículo no se aplica a los toldos, persianas o elementos de sombra instalados antes de la entrada en vigor del presente Reglamento.

Depósito de residuos

Artículo 11

(1) Los residuos deberán depositarse exclusivamente en los contenedores, cubos o locales comunes destinados a tal fin.

(2) Está prohibido depositar residuos en espacios comunes que no estén destinados a ese uso.

(3) Está prohibida la acumulación de residuos en las partes privativas del edificio, así como de objetos o materiales que, por su olor desagradable, molesten a otros Usuarios o representen un peligro para la seguridad, la vida o la salud de las personas.

(4) Está prohibido derramar líquidos, sacudir manteles, ropa de cama, alfombras, trapos y similares, así como arrojar objetos, colillas y similares a través de ventanas, puertas, balcones y logias del edificio.

Mantenimiento de flores en las partes privativas y comunes del edificio

Artículo 12

(1) Las flores, así como otras plantas y vegetación que se encuentren en balcones, terrazas, logias, jardines u otras partes privativas o comunes del edificio, deberán mantenerse en recipientes que retengan el agua y estén asegurados contra caídas.

(2) Las flores y plantas mencionadas en el apartado 1 del presente artículo deberán regarse de manera que el agua no dañe los balcones, ventanas, aceras ni la fachada del edificio.

(3) Los Usuarios están obligados a garantizar que las flores y plantas plantadas no dañen los balcones, terrazas o logias.

(4) En las partes comunes del edificio podrán colocarse recipientes con flores debidamente ordenados, siempre que se cumplan cumulativamente las siguientes condiciones:

- que se haya adoptado una decisión por mayoría simple de los copropietarios que lo permita
- que el espacio para el paso libre sea de al menos 1,25 metros
- que los lugares donde se coloquen los recipientes no estén previstos como rutas de evacuación
- que se respeten todas las normas relativas a la accesibilidad de los edificios para personas con discapacidad y movilidad reducida
- que se respeten todas las normas establecidas por la normativa en materia de protección contra incendios.

Retirada de nieve y hielo de las partes comunes del edificio

Artículo 13

Los Usuarios están obligados a organizar la limpieza de nieve y hielo de los tejados y aceras, así como a adoptar las medidas necesarias para evitar daños a otros usuarios del edificio y a terceros en relación con la nieve y el hielo en todas las superficies situadas en la parcela del edificio.

Puertas y ventanas

Artículo 14

- (1) Las puertas de entrada del edificio y del patio común deberán permanecer siempre cerradas y aseguradas con cerradura eléctrica o cerradas con llave de modo que se impida el acceso de terceros no autorizados al edificio o al patio común.
- (2) Los Usuarios están obligados a procurar que las puertas de entrada del edificio permanezcan cerradas.
- (3) Las puertas, ventanas o contraventanas que se abran hacia la vía pública no deberán obstaculizar el paso de los peatones.
- (4) Durante las precipitaciones y el viento, los Usuarios están obligados a asegurarse de que las puertas y ventanas de las partes comunes del edificio estén cerradas.

Uso del ascensor

Artículo 15

- (1) Los Usuarios están obligados a cuidar la forma de uso del ascensor del edificio, a proteger sus partes y dispositivos contra daños y a mantener la limpieza del ascensor.
- (2) Al transportar materiales de construcción, objetos pesados o voluminosos, los Usuarios deberán utilizar el ascensor de conformidad con su capacidad de carga.

Patio común y entorno del edificio

Artículo 16

- (1) Salvo que se disponga lo contrario en el contrato de copropiedad o mediante decisión adoptada por mayoría simple de los copropietarios, todos los Usuarios tienen derecho a utilizar el patio común y el entorno del edificio.
- (2) Los Usuarios están obligados a mantener el patio común y el entorno del edificio limpios y ordenados.
- (3) El patio común y el entorno del edificio no podrán utilizarse para:
 - el almacenamiento permanente de materiales de construcción u otros materiales, residuos y similares
 - el depósito o almacenamiento de residuos municipales o de cualquier otro tipo, salvo en los recipientes, contenedores y puntos de recogida destinados a tal fin, de conformidad con el proyecto principal o con la decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple
 - el estacionamiento permanente de automóviles, motocicletas u otras máquinas en mal estado
 - molestar a otros usuarios del edificio mediante la generación de ruido inapropiado
 - el lavado de vehículos, salvo que se disponga lo contrario mediante decisión adoptada por mayoría simple de los copropietarios
 - el estacionamiento de vehículos de forma que se impida la entrada y salida de otros

vehículos

- el cercado o bloqueo arbitrario de una parte común para el estacionamiento personal de vehículos o el almacenamiento de objetos
- dejar animales domésticos sin supervisión.

Portales, escaleras, áticos, pasillos comunes y terrazas transitables

Artículo 17

(1) Los Usuarios no deberán dejar en los portales, pasajes, pasillos comunes, terrazas, áticos y escaleras, así como en el entorno del edificio, bicicletas, patinetes, motocicletas, scooters eléctricos, muebles, máquinas, electrodomésticos, cajas, sacos, calzado, residuos u otros objetos que puedan provocar incendios o deteriorar el aspecto del entorno.

(2) Excepcionalmente a lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, podrá establecerse que las bicicletas y los patinetes puedan dejarse en lugares previamente designados en el sótano común, el ático, el entorno del edificio o el pasillo, siempre que se cumplan cumulativamente las siguientes condiciones:

- que se haya adoptado una decisión por mayoría simple de los copropietarios que lo permita
- que el paso libre en los pasillos destinados a dejar objetos sea en todo momento de al menos 1,25 metros
- que los lugares destinados a dejar objetos no estén previstos como rutas de evacuación
- que se respeten todas las normas relativas a la accesibilidad de los edificios para personas con discapacidad y movilidad reducida
- que se respeten todas las normas establecidas por la normativa en materia de protección contra incendios.

(3) Los carritos de niños y sillas de ruedas podrán dejarse en los espacios comunes de manera que no obstaculicen el paso libre, respetando todas las normas relativas a la accesibilidad de los edificios para personas con discapacidad y movilidad reducida, así como todas las normas establecidas por la normativa en materia de protección contra incendios.

(4) En los espacios mencionados en el apartado 1 no está permitido arrojar residuos ni ensuciarlos de ninguna forma.

(5) Los portales, escaleras, pasajes y pasillos comunes deberán estar iluminados.

(6) Los Usuarios de las partes privativas podrán utilizar las terrazas comunes transitables de conformidad con la decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple.

Sótano común y ático acondicionado

Artículo 18

(1) Las puertas de entrada al sótano común y al ático acondicionado deberán permanecer cerradas con llave, salvo que los copropietarios, por mayoría simple, adopten una decisión en sentido contrario.

(2) Se considera ático acondicionado aquel ático en el que se encuentran los trasteros de los copropietarios.

(3) En el garaje subterráneo común, los usuarios están obligados a estacionar los vehículos en los lugares señalizados y de forma que no obstaculicen el paso de otros vehículos.

(4) En los espacios mencionados en el apartado 1 del presente artículo que constituyan partes comunes del edificio, se permite el almacenamiento de objetos de conformidad con la decisión de los copropietarios adoptada por mayoría simple.

Partes comunes del edificio no destinadas a la estancia habitual de personas

Artículo 19

(1) Las partes comunes del edificio no destinadas a la estancia habitual de personas son la sala de máquinas del ascensor, el tejado, las terrazas no transitables, los áticos no acondicionados y los refugios.

(2) El acceso a los espacios mencionados en el apartado 1 del presente artículo está permitido únicamente a personas autorizadas, a los arrendatarios de dichos espacios y al representante de los copropietarios, salvo que los copropietarios, por mayoría simple, adopten una decisión en sentido contrario.

(3) Se consideran personas autorizadas aquellas que realizan trabajos de reparación, subsanación de defectos o reconstrucción en virtud de decisiones especiales o contratos de mantenimiento.

(4) Las terceras personas solo podrán acceder a los espacios mencionados en el apartado 1 del presente artículo acompañadas por las personas indicadas en el apartado 2 del mismo.

(5) Las llaves de las puertas que dan acceso a los espacios mencionados en el apartado 1 del presente artículo estarán en poder del representante de los copropietarios, salvo que los copropietarios, por mayoría simple, adopten una decisión en sentido contrario.

(6) Los copropietarios están obligados a mantener los refugios del edificio que estén inscritos como partes comunes del edificio en estado funcional, de conformidad con la normativa que regula el ámbito de la protección civil.

(7) En los espacios mencionados en el apartado 1 del presente artículo solo se permite el almacenamiento de aquellos objetos necesarios para el mantenimiento de dichas partes comunes del edificio, salvo que los copropietarios, por mayoría simple, adopten una decisión en sentido contrario.

Infracciones del orden interno

Artículo 20

Por el incumplimiento de las disposiciones del orden interno se establecen sanciones económicas de conformidad con las disposiciones de la Ley de gestión y mantenimiento de edificios y del contrato de copropiedad.