CONSEJO GENERAL
DE COLEGIOS DE
GESTORES
ADMINISTRATIVOS
DE ESPAÑA

NORMAS BÁSICAS DE CONVIVENCIA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

NORMAS BÁSICAS DE CONVIVENCIA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

- Las normas básicas de convivencia en comunidades de vecinos en España están diseñadas para fomentar un ambiente armónico y respetuoso entre los residentes. Estas reglas cubren diversos aspectos de la vida diaria y se enmarcan dentro de la Ley de Propiedad Horizontal, que proporciona la estructura legal para la coexistencia en propiedades compartidas. Las normas de comunidades suelen basarse en la lógica, la paciencia, la empatía y el respeto mutuo.

- Es importante llevarse bien con los vecinos, quienes pueden convertirse en un soporte vital en situaciones de emergencia. Cumplir con estas normas no solo garantiza que las reformas se realicen de manera legal, sino que también ayuda a mantener una buena relación con los vecinos y evitar conflictos. Además, respetar las normativas es crucial para evitar sanciones y problemas legales que puedan surgir a raíz de las obras.

ÍNDICE

Uso de zonas comunes	04
Empleo de los ascensores	05
Reforma y obras	07
Aparatos de aire acondicionado	09
Seguridad en el edificio	11
Recolección y eliminación de Basura	13
Generación de ruidos	17
Riego de plantas y macetas	19
Animales domésticos	22
Placas y rótulos en la fachada	23
Uso de trasteros	24
Comportamiento en la piscina	25
Uso de los garajes	27
Medidas en los gimnasios	28

1. USO DE ZONAS COMUNES

- La convivencia en comunidad es compleja, porque los propietarios de cada piso son a su vez copropietarios de un conjunto en el que se incluyen numerosas dependencias y servicios, y entre todos deben gestionar la posesión común; de ahí que al hablar de quienes forman la comunidad de vecinos se les denomine indistintamente propietarios, vecinos, copropietarios o comuneros.

- Los propietarios deben respetar y hacer un uso adecuado de las zonas comunes, como portal, pasillos, terrazas, entre otros. no se tirará papeles, desperdicios ni otros objetos, cuidando de no producir manchas, rayas ni deterioro alguno.

- Una comunidad de propietarios ha de buscar el bien común sirviéndose de un sistema en el que todos cuentan. Sus herramientas son los estatutos y normas de régimen interno, asambleas en las que todos tienen voz y voto, y que cuenta con unos representantes que llevan a cabo las decisiones adoptadas y cuidan del patrimonio común.

- Normativa Aplicable: Artículo 9.1 de la LPH establece que es obligación de cada propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y los demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo.

2. EMPLEO DE LOS ASCENSORES

Uso del ascensor

- El ascensor debe utilizarse exclusivamente para el transporte de personas y de objetos de tamaño y peso razonable, evitando sobrecargarlo. Los vecinos deben utilizar el ascensor de manera responsable, evitando sobrecargarlo, no bloqueando las puertas, y reportando cualquier anomalía o avería al conserje, a la administradora de la comunidad o a la empresa de mantenimiento

- Se debe evitar el uso de los ascensores en caso de incendio o, en condiciones normales, por menores de 12 años que no vayan acompañados por un adulto.

- Se deben cumplir escrupulosamente las normas de la casa instaladora en lo referente al uso y cuidado de los mismos. Los ascensores y montacargas son elementos esenciales en las comunidades de propietarios, y su correcta gestión es crucial para garantizar la seguridad y comodidad de todos los vecinos. Cumplir con las normativas técnicas y de seguridad, realizar un mantenimiento adecuado y fomentar un uso responsable son responsabilidades compartidas entre los propietarios y la administración de la comunidad.

- La comunidad de propietarios es responsable del correcto mantenimiento de los ascensores y montacargas, así como de asegurar que cumplan con todas las normativas de seguridad.

- El uso y mantenimiento de los ascensores y montacargas en una comunidad de propietarios están regulados por una serie de normas que buscan garantizar tanto la seguridad de los usuarios como el buen funcionamiento de estos equipos.

Responsabilidad y seguridad

- La comunidad de propietarios es responsable del correcto mantenimiento de los ascensores y montacargas, así como de asegurar que cumplan con todas las normativas de seguridad.

- **Normativa Aplicable:** Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Artículo 10.1: Obliga a la comunidad a realizar las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de los servicios comunes, entre los que se incluyen los ascensores y montacargas. Y Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE): Regula el mantenimiento de sistemas que incluyen elevadores en edificios de más de una planta.

Accesibilidad

- Los ascensores deben cumplir con los requisitos de accesibilidad, garantizando su uso por personas con movilidad reducida.

- **Normativa Aplicable:** Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social (Real Decreto Legislativo 1/2013): Exige que los edificios de uso residencial colectivo, como las comunidades de propietarios, cuenten con medidas de accesibilidad, incluyendo ascensores adaptados.

Adaptaciones para Personas con Discapacidad

- Si algún propietario con discapacidad solicita la instalación de un ascensor o la adaptación del existente, la comunidad está obligada a atender la solicitud si es razonable y necesaria.

- Normativa Aplicable: Ley de Propiedad Horizontal, Artículo 10.1(b): Obliga a realizar las adaptaciones necesarias para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad en los edificios residenciales.

Uso con animales de compañía

- La utilización de los ascensores con animales de compañía se podrá hacer siempre que no coincida con la utilización de este por otras personas.

3. REFORMAS Y OBRAS

Limitaciones y obligaciones

Afectación de elementos comunes

- Las reformas no pueden afectar elementos comunes del edificio (como muros de carga, fachadas, instalaciones de agua, electricidad o gas) sin la autorización de la comunidad. Si las reformas afectan a la estructura del edificio o a las zonas comunes deben ser notificadas a la comunidad y contar con las autorizaciones pertinentes.

- Si algún propietario advirtiese la necesidad de realizar reparaciones urgentes en el edificio o en alguno de sus elementos comunes deberá abstenerse de realizarlas él de forma unilateral, y comunicarlo sin dilación al presidente o administrador.

- Es la Comunidad de Propietarios la que está obligada a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edifico y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Ella es la encargada de realizar este tipo de obras, si bien es a través de la figura del Administrador cuando se trata de reparaciones urgentes.

- **Normativa Aplicable:** Artículo 7.1 de la LPH establece que el propietario no podrá realizar alteraciones en los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del edificio que perjudiquen la seguridad, la estructura general, la configuración o el estado exterior del edificio.

Uso de Espacios Comunes

- No se deben utilizar las zonas comunes (escaleras, pasillos, jardines, etc.) para almacenar materiales de construcción ni para ejecutar trabajos sin permiso.

- **Normativa Aplicable:** Artículo 7.2 de la LPH permite a la comunidad tomar medidas si un propietario utiliza las zonas comunes en detrimento de los demás.

Convivencia y responsabilidad

Normas de Convivencia

- Se debe mantener una actitud respetuosa hacia los vecinos, minimizando las molestias derivadas de la obra y gestionando adecuadamente los residuos.

- **Normativa Aplicable:** Aunque no se establece específicamente en la LPH, el respeto a las normas de convivencia es implícito y se relaciona con el Artículo 7.2, que prohíbe actividades molestas o dañosas.

Responsabilidad por daños

- El propietario que realiza la reforma es responsable de cualquier daño que se cause a las zonas comunes o a otros pisos durante las obras.

- **Normativa Aplicable:** Artículo 9.1 de la LPH indica que los propietarios deben responder de los daños causados por sus actos.

- Es recomendable contar con un seguro de responsabilidad civil para cubrir posibles daños a terceros durante la realización de las obras.

Seguro de Responsabilidad Civil

- Es recomendable que el propietario de la vivienda se asegure de que la reforma cumple con todas las normativas municipales y autonómicas, incluyendo las relativas a seguridad y urbanismo.

- **Normativa Aplicable:** La legislación local y autonómica regula aspectos específicos de las reformas en inmuebles.

4. AIRE ACONDICIONADO

Uso de aparatos

- El uso de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios es un tema que puede generar controversias dentro de una comunidad de propietarios, ya que estos dispositivos pueden afectar tanto la estética del edificio como generar molestias por ruido o vibraciones.

- La instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada de un edificio requiere cumplir con una serie de normativas y contar con el consentimiento de la comunidad de propietarios. Esto garantiza que la instalación no afecte negativamente la estética del edificio, ni cause molestias a los vecinos. Es recomendable que, antes de realizar cualquier instalación, se consulte con la comunidad y se revisen las normativas locales para asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones legales.

Permiso de la Comunidad de Propietarios

- Antes de instalar un aparato de aire acondicionado en la fachada del edificio, es necesario obtener la autorización de la comunidad de propietarios.

- **Normativa Aplicable:** Según el Artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), cualquier modificación que afecte a la configuración o estética del edificio requiere la aprobación de la comunidad. La instalación de un aparato de aire acondicionado en la fachada se considera una alteración de un elemento común.

Estética del Edificio

- La instalación del aire acondicionado debe respetar la estética del edificio y las normas establecidas por la comunidad en relación con su ubicación, color y diseño.

- **Normativa Aplicable:** El Artículo 12 de la LPH permite que los estatutos de la comunidad o las decisiones en junta regulen la estética y la colocación de aparatos en la fachada, para preservar la uniformidad y la imagen del edificio.

Ruido y Vibraciones

- El aparato de aire acondicionado no debe generar ruidos ni vibraciones que puedan molestar a los vecinos, especialmente durante las horas de descanso.

- **Normativa Aplicable:** El Artículo 7.2 de la LPH prohíbe cualquier actividad que resulte molesta para los demás propietarios, incluyendo ruidos excesivos. Además, las ordenanzas municipales suelen regular los niveles máximos de ruido permitidos.

Ubicación y Anclaje

- El dispositivo debe estar bien anclado y ubicado en un lugar que minimice su impacto visual y acústico.

- Consejo: Algunas comunidades permiten la instalación solo en determinadas áreas para reducir el impacto visual y el ruido. Cumplimiento de Normativas Municipales

- Es fundamental cumplir con las normativas municipales y autonómicas relativas a la instalación de aparatos de aire acondicionado, que pueden incluir requisitos sobre la distancia mínima respecto a ventanas y balcones, y la emisión de ruido.

- **Normativa Aplicable:** Las ordenanzas municipales suelen incluir regulaciones sobre la colocación de unidades de aire acondicionado en fachadas, estableciendo distancias mínimas, restricciones de ruido y otras especificaciones técnicas.

Mantenimiento del Aparato

- El propietario es responsable del mantenimiento adecuado del aparato para evitar problemas de seguridad, fugas, goteos y ruidos.

- **Consejo:** Un mantenimiento regular previene problemas y alarga la vida útil del aparato, asegurando que funcione de manera eficiente y segura.

Responsabilidad por Daños

- Si la instalación o funcionamiento del aire acondicionado causa daños a la fachada, a las zonas comunes o a otros propietarios, el responsable deberá asumir los costes de reparación.

- **Normativa Aplicable:** El Artículo 9.1 de la LPH establece la obligación de los propietarios de mantener sus instalaciones en buen estado y responder por los daños que causen a la comunidad o a otros propietarios.

5. SEGURIDAD DEL EDIFICIO

- La seguridad en una comunidad de vecinos depende tanto de la infraestructura como de la colaboración activa de todos los residentes. Implementar y respetar estas normas no solo reduce el riesgo de robos e incendios, sino que también fortalece la confianza y la convivencia entre los vecinos, creando un ambiente más seguro y protegido para todos.

- El portal debe estar cerrado permanentemente cuando no está presente el portero. Los vecinos deben negar el paso a quienes no conozcan cuando entren o salgan del edificio. Toda persona que acceda al edificio debe hacerlo con el conocimiento y beneplácito de los residentes en el piso al que quiera acceder.

Control de Accesos

- Mantener las puertas de acceso al edificio cerradas en todo momento y asegurarse de que cierren correctamente. No permitir la entrada a personas desconocidas sin verificar su identidad o motivo de visita.

- **Consejo:** Mantener en buen estado los sistemas de control de acceso, como cerraduras automáticas, videoporteros o cámaras de seguridad en las entradas principales, para aumentar la seguridad.

Seguridad en las Zonas Comunes

- **Norma:** Mantener las zonas comunes bien iluminadas y libres de objetos que puedan facilitar el acceso a delincuentes (por ejemplo, cajas o escaleras).

- **Consejo:** Instalar luces con sensores de movimiento en áreas clave como entradas, garajes y pasillos. Comunicación entre Vecinos

- Es recomendable la comunicación y el apoyo mutuo entre vecinos. Estar atentos a cualquier actividad sospechosa y compartir la información de contacto de emergencia con los demás.

- **Consejo:** Es prudente crear un grupo de comunicación (como un grupo de WhatsApp) para alertar rápidamente sobre cualquier situación inusual o de emergencia.

Medidas contra Incendios

- Zonas comunes deben contar con medidas preventivas contra incendios, como extintores, mangueras y señales de emergencia visibles. También es importante realizar simulacros de evacuación periódicamente.

Mantenimiento de Equipos de Seguridad

- Asegurarse de que todos los equipos de seguridad (extintores, detectores de humo, luces de emergencia) se revisen y mantengan regularmente.

- **Consejo:** Mantener activo el calendario de revisiones para verificar el estado de estos equipos y garantizar su funcionamiento en caso de emergencia.

Normas de Convivencia y Prevención

- **Norma:** Respetar las normas de convivencia establecidas por la comunidad, como no acumular materiales inflamables en trasteros, no bloquear salidas de emergencia y no dejar objetos de valor a la vista en las zonas comunes.

- **Consejo:** Es recomendable realizar reuniones periódicas para discutir temas de seguridad y actualizar las medidas según las necesidades de la comunidad.

6. RECOLECCIÓN Y ELIMINACIÓN DE BASURA

Cultura sobre residuos

- La basura debe depositarse en los lugares designados y en los horarios establecidos para evitar malos olores y plagas.

- Normativa Aplicable: La LPH en su Artículo 9.1 indica que es obligación de cada propietario mantener en buen estado de conservación su piso o local, y las ordenanzas municipales suelen regular la recolección de basura.

- En muchas comunidades, los cubos de basura están codificados por colores para facilitar el reciclaje y la correcta separación de residuos. A continuación, se detalla cómo se deben utilizar los cubos con tapas de diferentes colores, así como qué elementos no se deben incluir en ellos:

Cubo de Tapa Naranja (Residuos Orgánicos)

Uso:

- Este cubo se destina a los residuos orgánicos, es decir, aquellos que son biodegradables.

- Qué se debe incluir:

  - Restos de comida (frutas, verduras, carne, pescado).

  - Cáscaras de huevo.

  - Posos de café y restos de infusiones.

  - Papel de cocina usado (si no está contaminado con productos químicos).

  - Restos de plantas.

- Qué NO se debe incluir:

  - Envases de plástico, vidrio o metal.

  - Papel o cartón sucios.

  - Pañales o productos de higiene.

  - Colillas de cigarrillos.

Cubo de Tapa Amarilla (Envases Ligeros)

Uso:

- Este cubo se utiliza para envases ligeros que pueden ser reciclados.
- Qué se debe incluir:
  - Envases de plástico (botellas, bolsas, envases de yogur).
  - Latas de bebidas y conservas, envases tipo brick (leche, zumos).
  - Bandejas de corcho blanco (poliestireno expandido).
  - Tapas y tapones de plástico.
- Qué NO se debe incluir:
  - Residuos orgánicos.
  - Vidrio.
  - Papel y cartón.
  - Juguetes de plástico y electrodomésticos y aparatos electrónicos.

Cubo de Tapa Marrón (Residuos Orgánicos)

Uso:

- Este cubo es similar al de tapa naranja, pero en algunas comunidades puede haber una distinción para residuos orgánicos más específicos, como restos de jardinería o residuos compostables.
- Qué se debe incluir:
  - Restos de comida.
  - Cáscaras de huevo.
  - Restos de plantas, hojas, ramas pequeñas.
  - Restos de café e infusiones.
- Qué NO se debe incluir:
  - Plásticos, metales o vidrios.

- Papel o cartón que no sean compostables.
- Materiales no biodegradables.
- Pañales o productos de higiene.

Puntos importantes a considerar

- Residuos Peligrosos: Nunca deben depositarse en los cubos normales. Incluyen baterías, bombillas, pilas, productos químicos, aceites y medicamentos. Estos deben llevarse a puntos limpios o centros de reciclaje específicos.
- Vidrio: Se debe depositar en contenedores específicos para vidrio (normalmente de tapa verde o en contenedores iglú).
- Papel y Cartón: Deben ir al cubo de reciclaje de papel (generalmente de tapa azul).
- Es fundamental que todos los vecinos respeten estas normas de reciclaje para garantizar un proceso eficiente y evitar la contaminación de los diferentes tipos de residuos. Además, algunas comunidades pueden tener pequeñas variaciones en la codificación por colores o en la recolección de ciertos residuos, por lo que es recomendable consultar las indicaciones específicas de la comunidad o del ayuntamiento local.

Ocupación de Zonas Comunes

- No se deben utilizar las zonas comunes para fines privados ni dejar elementos o residuos en ellas.
- Normativa Aplicable: Artículo 7.2 de la LPH permite a la comunidad tomar medidas si un propietario utiliza zonas comunes en detrimento del resto de los propietarios.

Convivencia y Respeto

- Los vecinos deben comportarse de manera respetuosa, evitando conflictos y respetando los derechos de los demás propietarios.
- Normativa Aplicable: Artículo 7.2 de la LPH establece que las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas deben ser evitadas, y en caso de que se produzcan, la comunidad puede tomar medidas.
- Estas normas son fundamentales para garantizar una convivencia pacífica y respetuosa en la comunidad de vecinos. Además, es importante recordar que, en caso de conflicto, siempre es recomendable buscar una solución

amistosa antes de recurrir a acciones legales. Las normativas pueden variar ligeramente dependiendo de las ordenanzas municipales específicas y los estatutos particulares de cada comunidad.

7. EMISIÓN DE RUIDOS

Derecho a la intimidad

Conductas que se deben observar

- No se debe generar ruido que perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos, especialmente durante las horas de descanso (de 22:00 a 8:00 horas).

- Los inquilinos deben cuidar que no se altere la tranquilidad del edificio con voces o cantares, volúmenes elevados de aparatos de música y televisión, y, en definitiva, todos aquellos ruidos que puedan resultar molestos. Las máquinas motorizadas, televisión, aparatos de música, etc., deberán regularse de forma que no trascienda el ámbito de la propia vivienda en que se utilicen.

- Las máquinas motorizadas, televisión, aparatos de música, etc., deberán regularse de forma que no trascienda el ámbito de la propia vivienda en que se utilicen. Si se usa la terraza, es preciso respetar el derecho al descanso de los vecinos. Esto significa evitar fiestas o reuniones ruidosas que puedan alterar la tranquilidad del vecindario.

- Normativa Aplicable: Artículo 7.2 de la LPH indica que al propietario u ocupante del piso o local no le está permitido realizar actividades prohibidas por los estatutos, que sean dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas. El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Convivencia y responsabilidad

Normas de Convivencia

- Se debe mantener una actitud respetuosa hacia los vecinos, minimizando las molestias derivadas de la obra y gestionando adecuadamente los residuos.

- **Normativa Aplicable:** Aunque no se establece específicamente en la LPH, el respeto a las normas de convivencia es implícito y se relaciona con el Artículo 7.2, que prohíbe actividades molestas o dañosas.

Responsabilidad por daños

- El propietario que realiza la reforma es responsable de cualquier daño que se cause a las zonas comunes o a otros pisos durante las obras.

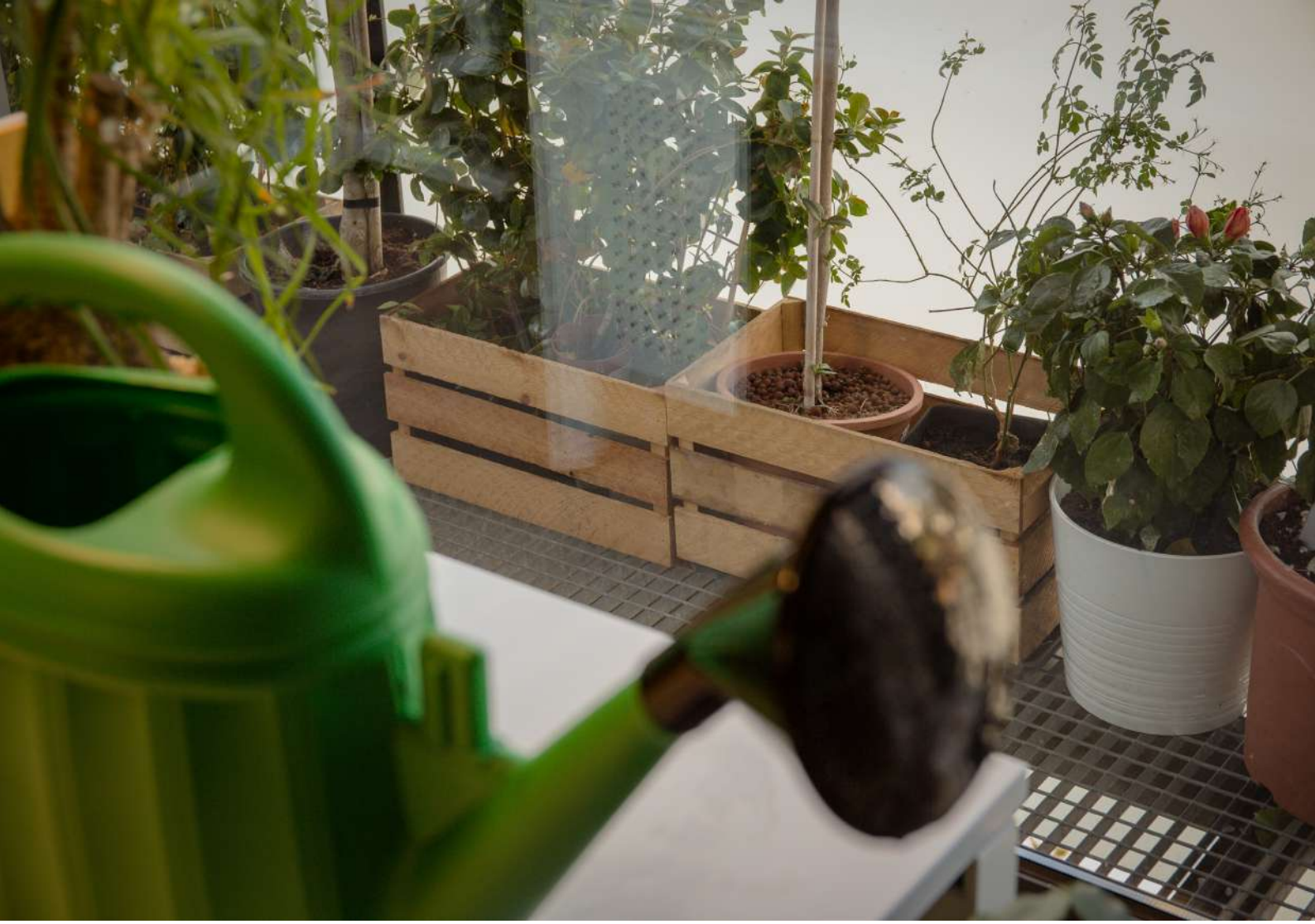
- **Normativa Aplicable:** Artículo 9.1 de la LPH indica que los propietarios deben responder de los daños causados por sus actos.

- Es recomendable contar con un seguro de responsabilidad civil para cubrir posibles daños a terceros durante la realización de las obras.

Seguro de Responsabilidad Civil

- Es recomendable que el propietario de la vivienda se asegure de que la reforma cumple con todas las normativas municipales y autonómicas, incluyendo las relativas a seguridad y urbanismo.

- **Normativa Aplicable:** La legislación local y autonómica regula aspectos específicos de las reformas en inmuebles.



8. RIEGO DE PLANTAS Y MACETAS

Colocación Segura de Macetas

- Las macetas deben estar bien aseguradas para evitar caídas que puedan causar daños materiales o personales, especialmente si están ubicadas en lugares expuestos al viento.

- **Normativa Aplicable:** Aunque no hay una norma específica en la LPH, el Código Civil Español (Artículo 1902) establece que quien causa daño a otro está obligado a repararlo. En este caso, si una maceta cae y causa daños, el propietario es responsable.

Uso de Platos Recolectores de Agua

- Es recomendable colocar platos debajo de las macetas para recoger el agua sobrante del riego y evitar el goteo hacia las viviendas inferiores.

- **Consejo:** Además de evitar problemas de goteo, estos platos ayudan a mantener la humedad de las plantas y reducir el consumo de agua.

Evitar Filtraciones y Goteos

- Es fundamental que el riego de las plantas no provoque goteos que puedan afectar a las viviendas inferiores o a las zonas comunes (como fachadas, balcones, aceras, etc.).

- **Normativa Aplicable:** Según el Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), los propietarios deben evitar cualquier tipo de actividad que sea molesta, insalubre o que pueda causar daños a otros propietarios. Los goteos continuos que dañen la propiedad de otros pueden ser considerados una infracción.

- Es fundamental que los propietarios actúen con consideración y precaución al regar plantas en terrazas y ventanas. El objetivo es evitar cualquier daño o molestia a los vecinos, así como proteger el propio edificio. Seguir estas normas no solo favorece una buena convivencia, sino que también previene posibles conflictos y responsabilidades legales.

- El riego de macetas y plantas en ventanas y terrazas de un edificio puede generar conflictos si no se toman las precauciones necesarias para evitar molestias o daños a los vecinos y a las zonas comunes.

Respetar los Horarios

- El riego debe realizarse en horarios que no molesten a los vecinos, evitando hacerlo en horas de descanso o cuando es más probable que haya personas en las zonas inferiores.

- **Consejo:** Regar temprano en la mañana o al anochecer es lo más adecuado, tanto para las plantas como para evitar molestias.

Control de Exceso de Agua

- Evitar el uso excesivo de agua en el riego para prevenir desbordamientos de macetas que puedan causar goteos.

- **Consejo:** Usar regaderas con control de flujo o sistemas de riego por goteo puede ser útil para administrar la cantidad justa de agua.

Acuerdo de Comunidad

- Algunas comunidades pueden tener normas específicas sobre el riego y la colocación de plantas en terrazas y ventanas, por lo que es importante consultarlas y respetarlas.

- **Normativa Aplicable:** Según el Artículo 6 de la LPH, los estatutos de la comunidad pueden regular y establecer normas adicionales sobre el uso de elementos comunes y privativos que afecten a la convivencia.

Responsabilidad por Daños

- Si el riego provoca daños a la propiedad de otros vecinos (como manchas en fachadas, deterioro de terrazas o daños a bienes), el propietario responsable deberá repararlos.

- **Normativa Aplicable:** El Artículo 9.1 de la LPH establece que los propietarios deben mantener sus elementos privativos.

Tendido de ropa y sacudido de alfombras

- Los vecinos deben evitar tender la ropa demasiado mojada y que chorree sobre la casa del vecino.

- También, se debe evitar el sacudido de alfombras o trapos por la ventana, así como lanzar objetos, colillas de cigarro, papeles, etc.

9. ANIMALES DOMÉSTICOS

Las mascotas en la vecindad

- La tenencia de animales domésticos está permitida, siempre que no representen un peligro, causen molestias o deterioren las zonas comunes. Debe evitarse la permanencia continuada de los perros en las terrazas, siendo recomendable que pasen la noche en el interior de la vivienda.

- En el caso de propietarios de mascotas hay que evitar que los animales hagan sus necesidades en las zonas comunes y si llega a ocurrir limpiarlo lo antes posible. Los dueños son los únicos responsables no sólo de los daños, que correrán a su cargo, sino también que la suciedad que depositen en cualquier parte de la comunidad y de su limpieza.

- La estancia de animales silvestres y exóticos en viviendas queda condicionada a no atentar contra la higiene y la salud pública y a que no causen riesgos o molestias a la vecindad.

- **Normativa Aplicable:** Artículo 7.2 de la LPH permite que, si las actividades desarrolladas en la propiedad, como la tenencia de animales, son perjudiciales para la comunidad, ésta puede tomar medidas legales para cesarlas.

10. PLACAS Y RÓTULOS EN LA FACHADA

Colocación de placas profesionales en el portal o rótulos en la fachada

- No se deben colocar placas profesionales en el portal o rótulos en la fachada u otros tipos de anuncios publicitarios en las zonas comunes sin el expreso consentimiento de la Comunidad.

11. USO DE LOS TRASTEROS

Empleo y seguridad

- El uso de los trasteros debe hacerse de acuerdo a su finalidad, es decir, al almacenamiento de enseres, herramientas y otros. No debe usarse la energía eléctrica de los trasteros para otras funciones distintas a las de almacenaje de enseres.

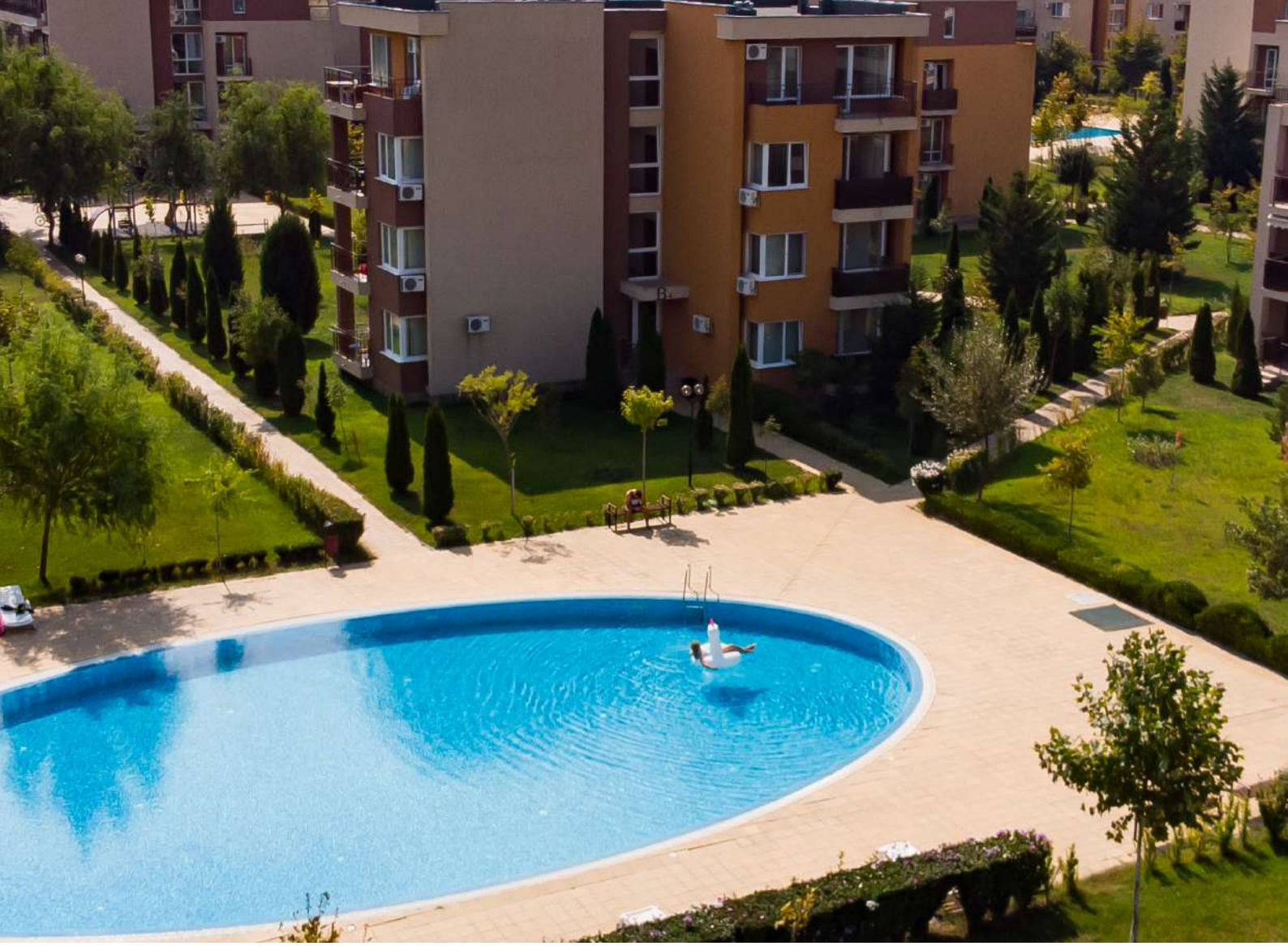
- No se permite tener en los trasteros, productos tóxicos o inflamables. Los usuarios deben mantener su trastero limpio y organizado y han de evitar acumular objetos innecesarios o que puedan ser un riesgo de incendio. Es necesario evitar cualquier actividad que pueda poner en peligro la seguridad del edificio.

- Es preciso respetar los espacios comunes y no ocupar áreas que no correspondan. Asegúrate de que tus pertenencias estén dentro de los límites de tu trastero.

- Se debe asegurar bien la entrada a la zona de trasteros y la del propio trastero con cerraduras adecuadas.

- No se deben dejar objetos de valor a la vista ni, tampoco, basura ni objetos desechados en los pasillos o áreas comunes. Se deben emplear los contenedores de basura del edificio para desechar lo que sea necesario.

- Si se quiere realizar alguna modificación o reparación en el trastero, comunícalo a la Presidencia del edificio para obtener el permiso necesario.



12. COMPORTAMIENTO EN LA PISCINA

Medidas de convivencia

- Se deben respetar los horarios establecidos para el uso de la piscina y evitar hacer ruido en horas de descanso.

- Se debe respetar el espacio de los demás usuarios. No se debe correr, empujar o hacer juegos bruscos que puedan molestar o poner en peligro a otros.

- Los usuario no deben dejar objetos personales tirados por la zona de la piscina. Se debe respetar su empleo en las áreas designadas para dejar tus pertenencias. No deben usarse colchonetas, pelotas o cualquier objeto que pudiese molestar al resto de usuarios.

- Se debe evitar llevar comida o bebidas si no está autorizado por la comunidad y, aun así, no deben emplearse envases de vidrio. Se deben utilizar recipientes de plástico o cartón y es obligado no dejar residuos.

- Debe respetarse la ubicación de los equipos de emergencia y seguir las indicaciones de los socorristas en caso de necesidad.

- Es obligado ducharse antes de entrar a la piscina para eliminar sudor y residuos. No deben usarse las piscinas con heridas abiertas o enfermedades contagiosas.

- Los niños deben estar siempre bajo la supervisión de un adulto responsable y no deben acceder solos al área de la piscina.

- En general, no se permite la entrada de mascotas en la zona de la piscina, a menos que esté específicamente permitido.

- Los invitados pueden usar las piscinas solo si están acompañados por el residente y siguiendo las normas específicas establecidas por la comunidad.

- Legislación: El Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, establece los criterios técnico-sanitarios que deben cumplir todas las piscinas de uso comunitario. Incluye requisitos sobre la calidad del agua, el tratamiento químico, la seguridad y la información que debe mostrarse al público. Cada comunidad autónoma tiene sus propias normativas adicionales que regulan aspectos específicos del uso de las piscinas comunitarias. Y, además cada comunidad de propietarios debe establecer sus propias reglas internas para el uso de la piscina. Estas normas pueden incluir horarios de uso, limitaciones en el número de invitados, normas de comportamiento, etc.

13. EL USO DE LOS GARAJES

- Los vecinos deben informar a la administración del edificio de cualquier problema de seguridad o mantenimiento en el garaje.

- Se debe establecer el vehículo correctamente dentro de las líneas demarcadas y en la plaza asignada. No deben ocuparse plazas de otros vecinos y la plaza debe mantenerse limpia y sin objetos que puedan obstaculizar el paso o representar un riesgo de incendio.

- Se debe conducir a baja velocidad dentro del garaje para evitar accidentes y atropellos. La mayoría de los garajes tienen un límite de velocidad establecido, generalmente en 20 kms/h.

- Los conductores deben evitar hacer ruido innecesario en el garaje, especialmente en horas de descanso y no debe usarse si necesidad el claxon.

- Han de cerrarse siempre las puertas de acceso al garaje después de usarlas para evitar la entrada de personas no autorizadas y no deben dejarse objetos de valor visibles dentro del vehículo. Es preciso conocer la ubicación de los extintores y las salidas de emergencia.

- Si fuese preciso hacer reparaciones en el vehículo, es preciso no molestar a otros vecinos y cumplir con las normativas establecidas por la comunidad. No, obstante no deben realizar grandes reparaciones o que puedan ocasionar residuos (lavar el vehículo, cambios de aceite…etc).

- Al acceder o salir con el vehículo, siempre se debe esperar el tiempo necesario hasta comprobar que las puertas quedan correctamente cerradas con el fin de evitar el acceso de gente ajena al aparcamiento.

14. MEDIDAS EN EL GIMNASIO

- El gimnasio está disponible para propietarios o residentes de las viviendas. Para acceder al gimnasio suele ser obligatorio estar en posesión de la tarjeta de residente o de invitado, si así lo admite la reglamentación de la comunidad de propietarios.

- Se deben respetar las horas de funcionamiento de las instalaciones y el aforo establecido. Se debe usar calzado deportivo y la toalla para proteger los aparatos, que deben ser limpiados tras su uso. : Se debe respetar y cuidar los aparatos.

- No se deben utilizar los aparatos más allá del tiempo establecido por la comunidad y antes de su uso por primera vez debe leerse las instrucciones de su uso.

LABOR
IMPROBUS
OMNIA
VINCIT