Reglamentación y normativa de la Comunidad de Vecinos

Actualizado y aprobado por la junta del 11 de Mayo de 2010.

Estas normas y reglamentos rigen las actividades diarias a partir de la fecha arriba mostrada y pretenden ser un fiel reflejo del interés común en mantener un entorno agradable y respetuoso a la vez que se maximiza el valor de las propiedades comunitarias.

Las reglas se clasifican en cuatro categorías:

* Reglamentos de leyes que son parte de los Estatutos.
* Aclaraciones de leyes que son parte de los Estatutos.
* Reglas que la Junta está facultada para desarrollar a través de los Estatutos.
* Reglas añadidas para cubrir condiciones y actividades no mencionadas expresamente en los Estatutos. Estas reglas y normas pueden ser modificadas en cualquier momento mediante la emisión de una carta escrita a la Junta.

**1. Definiciones**

1.1 Por “Propietario” se entiende el dueño de una de las seis unidades.

1.2 Todas las demás definiciones tendrán el mismo significado que las especificadas en los Estatutos.

**2. Reglas Generales**

2.1 Cada Apartamento se utilizará únicamente con fines residenciales; a excepción de oficinas administrativas o profesionales, a las que se les dará permiso siempre y cuando no haya evidencia externa de su actividad.

2.2 No se realizarán actividades ofensivas o nocivas ni dentro ni sobre ningún Apartamento, Zona Común Limitada o Zona Común; y tampoco se permitirán actividades o comportamientos que puedan resultar molestos o ruidosos para el resto de los residentes.

2.3 No se practicarán en las Zona Común Limitada o Común ningún deporte, actividad o juegos, tanto organizados como no organizados, que puedan causar daños a los edificios, terreno, instalaciones, estructuras o vehículos; o que generen ruido y molestias.

2.4 No se permitirán actividades de carpintería o venta de juguetes de aeromodelismo en ningún Apartamento o en la Zona Común Limitada sin el consentimiento por escrito previo de la Junta.

**3. Pájaros, Animales salvajes, y Mascotas**

3.1 Ningún Propietario debe alimentar, dar cobijo o realizar actividad alguna que atraiga pájaros, animales salvajes o mascotas abandonadas que puedan suponer molestias y ruidos en la Zona Comunitaria.

3.2 Ningún Propietario debe tener animales dentro de su Apartamento con fines distintos a los de tener una mascota.

3.3 El número de gatos y/o perros que un Propietario pueden tener dentro de su Apartamento está limitado a:

* Un gato y un perro pequeño.
* Dos gatos.
* Dos perros pequeños.

No se permiten perros de gran tamaño ni a los Propietarios; excepto los perros guía para personas invidentes; que tendrán permiso de acceso mediante aprobación escrita de la Junta.

3.4 Los Propietarios deben velar porque los demás tipos de mascotas pequeñas que están confinadas en acuarios o jaulas, no molesten o causen temor a los vecinos en el caso de que escaparan.

3.5 Las mascotas deben llevar correa cuando estén en la Zona Comunitaria.

3.6 Los excrementos generados por las mascotas tanto en la Zona Comunitaria como en la Zona Comunitaria Limitada deben ser limpiados inmediatamente por el dueño. Todos estos residuos deben ser precintados en plástico y tirados a la basura.

3.7 La Junta puede pedir la retirada (cargando el dueño con el coste) de cualquier animal que determine que está causando molestias a otros Propietarios. La junta hará uso de su autoridad para determinados animales mientras que puede permitir a otros que permanezcan.

**4. Almacenamientos**

4.1 No se dejarán o almacenarán bicicletas, triciclos, patinetes, patines, monopatines, carros, juguetes u otros objetos personales en ningún sitio de la Zona Comunitaria.

4.2 No se aparcarán remolques, embarcaciones, furgonetas, auto caravanas, remolques casa, autobuses ni camiones en ninguna plaza de aparcamiento común.

4.3 Ningún propietario podrá utilizar su plaza de aparcamiento en el garaje común para almacenar objetos personales, excepto con el permiso previo por escrito de la Junta. Las bicicletas se pueden almacenar en el frontal posterior de la plaza de aparcamiento asignada o en una plaza no utilizada asignada al Propietario. Las bicicletas deben estar de pie, utilizando el propio soporte de la bicicleta o sobre un tipo de soporte homologado para bicicletas. El almacenamiento en el garaje común de cualquier otro elemento distinto de automóviles, motocicletas o bicicletas puede constituir una violación del código de incendios y estar sujeto a citación y multa por el Departamento de Bomberos de Bellevue.

**5. Residuos**

5.1 Cada Propietario debe mantener sus residuos y cubos de reciclado en el área designada para ello. Nada más puede almacenarse en esa zona.

5.2 Los contenedores de basura y reciclado pueden sacarse a la calle el día antes de la fecha de recogida, que actualmente es el viernes. Los contenedores deben colocarse separados a unos 2 pies de distancia para permitir la recogida mecánica. (La empresa concesionaria se queja y se niega a recoger la basura si los contenedores están tan juntos que los operarios tienen que levantarlos manualmente.)

5.3 Los contenedores de basura y reciclado se recuperarán de la calle el mismo día de la recogida. (Uno de los camiones por lo general llega a primera hora de la mañana y otro a principio de la tarde.) Si un propietario va a estar fuera, deberá pedir a un vecino que recupere sus contenedores y, en caso necesario, los coloque en un lugar discreto hasta que vuelva a casa.

**6. Aparcamiento y Vehículos**

6.1 La Comunidad no se hará responsable de ningún vehículo aparcado en las Zonas Comunitarias del complejo.

6.2 Excepto bajo las ciscunstancias especificadas en la regla 6.4, los Propietarios deberán aparcar sus vehículos sólo en las áreas o plazas asignadas del garage comunitario.

6.3 El complejo tiene reservadas cinco plazas de aparcamiento para visitantes. Los vehículos comerciales pueden aparcar en esas plazas sólo el tiempo necesario para realizar su trabajo.

6.4 Los Propietarios solamente podrán aparcar sus vehículos en las plazas reservadas para clientes con carácter temporal durante un corto espacio de tiempo.

* Carácter temporal quiere decir aquello que no es rutinario o recurrente.
* Corto plazo quiere decir un periodo de hasta 24 horas.

6.5 Los Camiones de mudanza, ya sean alquilados por un propietario o pertenecientes a una empresa profesional de mudanzas, pueden estacionar temporalmente en las zonas comunes sólo durante el tiempo necesario para realizar los servicios de mudanza. Sin embargo, no deben ser aparcados si nadie que los vigile o estacionados de tal manera que bloquee las vías de entrada o la salida de los residentes

6.6 No se estacionarán en las Zonas Comunitarias ningún vehículo que no esté operativo, no posea licencia, o no tenga una licencia vigente. Cualquier vehículo así estacionado estará sujeto a retirada inmediata y/o cualquier otra medida que la Junta estime necesaria. Todos los gastos incurridos en la retirada de cualquier vehículo, incluyéndose la grúa, los gastos de almacenamiento, y, en su caso, los honorarios del abogado, serán por cuenta y riesgo del propietario del vehículo. Esos vehículos podrán ser estacionados en la plaza asignada a cada Propietario en el garaje común.

6.7 No se realizarán tareas de reparación o mantenimiento de vehículos (excepto lavado) en ningún espacio de la Zona Comunitaria; excepto en caso de emergencia y sólo en la medida necesaria para permitir el movimiento del vehículo hasta un taller apropiado de reparación.

6.8 Cualquier daño a la propiedad del complejo causado por un vehículo, incluyendo camiones de mudanza, vehículos industriales y vehículos propiedad de los visitantes, será responsabilidad del Propietario asociado.

6.9 Será responsabilidad del Propietario asociado limpiar las manchas de aceite u otros problemas causados por cualquier vehículo; incluyendo camiones de mudanza, vehículos comerciales o vehículos de visitantes.

6.10 Los Vehículos no deben exceder una velocidad de 10 millas por hora en la Zona Comunitaria.

6.11 Queda prohibida la circulación de motos de cross, Karts o todo terrenos dentro del complejo. La conducción de motocicletas se limitará a la entrada y salida.

**7. Jardines**

7.1 No se permite el vertido en ningún área de la Zona Comunitaria ni la Zona Comunitaria Limitada.

7.2 Existe un sistema de aspersores para todos los jardines de la Zona Comunitaria y la Zona Comunitaria Limitada. El mantenimiento y los cambios de este sistema, así como la factura de agua es responsabilidad de la Junta.

7.3 El mantenimiento de la jardinería de la Zona Comunitaria es responsabilidad de la Junta. Ningún propietario podrá cortar, recortar, eliminar, sustituir o alterar el aspecto o la ubicación de cualquier árbol, planta, u otra vegetación situada en cualquier área de la Zona Comunitaria sin la autorización previa y por escrito de la Junta. No se pueden colocar objetos decorativos de jardín, macetas, o muebles en ningún espacio de la Zona Comunitaria, y las Zonas Comunitarias no deben utilizarse como una extensión de Zonas Comunitarias Limitadas.

7.4 Las decisiones con respecto al estándar de apariencia y el estado de los jardines en las Zonas Comunitarias Limitadas, y con respecto a la necesidad y la manera de cuidar, mantener y reparar los jardines, serán tomadas por la Junta.

**8. Integridad Arquitectónica y Estructural y Apariencia Exterior**

8.1 La estructura exterior de todos los apartamentos así como las superficies interiores de los muros perimetrales de los apartamentos, los suelos, techos, ventanas y puertas forman parte de la Zona Comunitaria y, como tal, está controlado por la Comunidad. Es responsabilidad de la Junta a mantener la integridad arquitectónica y estructural de los edificios mediante la regulación de los cambios que afecten a la apariencia general del complejo.

8.2 No pueden realizarse modificaciones, alteraciones, añadidos, o mejoras en el exterior de ningún Edificio de la Zona Comunitaria o de los accesos a Edificios de la Zona Comunitaria Limitada sin el consentimiento previo por escrito de la Junta

8.3 Por razones estéticas, se anima a los propietarios a utilizar cable para la recepción de la señal de TV; sin embargo, con la aprobación previa por escrito de la Junta, se puede colocar una antena parabólica pequeña en el tejado o balcón siempre que no sea visible desde la calle o desde la línea de visión directa de un vecino.

8.4 Los toldos que sean visibles desde el exterior serán blancos o de tonos claros; a menos que la Junta dé consentimiento previo por escrito de utilizar otro color.

8.5 Los maceteros colocados en las entradas deberán ser de materiales naturales, como madera, barro cocido, o cemento; o deberán estar pintados de blanco para que no desentonen con el acabado del edificio.

8.6 Las puertas del garage deben estar cerradas durante todo el tiempo que no se esté utilizando para los fines permitidos.

8.7 No se mostrará señal de tipo alguno en ningún Apartamento o área de la Zona Comunitaria o Zona Comunitaria Limitada limitada, con excepción de las señales de seguridad, de limitación de velocidad y sentido de circulación, y señales de nombre y dirección habitual. Sólo se puede mostrar un cartel de "Se Vende" o "Se alquila" en la Zona Comunitaria para hacer publicidad de una propiedad en venta o en alquiler. Estos carteles no se pueden colocar en los apartamentos.

8.8 No se pondrán ni se utilizarán cuerdas para tender la ropa en exterior de los Apartamentos; ni se permitirá el lavado ni el secado de ropa en las cubiertas, los pórticos, u otras zonas exteriores.

8.9 No se colocarán adornos en las zonas comunes sin el consentimiento por escrito de la Junta.

**9. Mantenimiento de la Zona Comunitaria**

9.1 El mantenimiento, reparación y sustitución de los elementos constructivos, el jardín y las estructuras de la Zona Comunitaria es responsabilidad de la Junta.

9.2 El procedimiento para solicitar un mantenimiento de emergencia o reparación de la Zona Comunitaria es el siguiente:

* El propietario que hace la petición contacta por teléfono con el Comité de Mantenimiento e inicia una solicitud de emergencia.
* El propietario notifica además a un miembro de la Junta, para asegurar que el problema se resuelve rápidamente.

9.3 El procedimiento para solicitar mantenimientos no rutinarios que no sean de emergencia o de reparación de las áreas de la Zona Comunitaria es el siguiente:

* El Propietario que hace la solicitud envía un Formulario de Solicitud de Mantenimiento a la Comisión de Mantenimiento.
* El Comité de Mantenimiento determina si el mantenimiento requerido es responsabilidad del propietario o de la Comunidad, y notifica al propietario de la decisión.
* Si el mantenimiento es responsabilidad de la Comunidad, tratándose de una reparación aislada, y cuesta menos de 500 €, el Comité de Mantenimiento informará a la Junta y encargará los trabajos de reparación.
* Si la responsabilidad del mantenimiento está dudosa o sujeta a la interpretación, el Comité de Mantenimiento deberá remitir la solicitud a la Junta. El Comité de Mantenimiento comunicará posteriormente al Propietario la decisión de la Junta sobre si la Comunidad asumirá la responsabilidad del mantenimiento.
* Si el mantenimiento va a costar más de 500 €, el Comité de Mantenimiento deberá remitir la solicitud a la Junta para su aprobación.

9.4 La Junta no se hace responsable de cualquier daño o perjuicio a personas o bienes causados ​​por los elementos, o como resultado de electricidad, agua, lluvia, polvo o arena.

9.5 La Junta y sus representantes podrán acceder a cualquier Apartamento o área de la Zona Común Limitada cuando sea necesario para la realización de trabajos de mantenimiento de la Zona Comunitaria, jardines, o construcciones de las que la Junta sea responsable, o en caso de emergencia.

**10. Mantenimiento del Edificio**

10.1 Es la responsabilidad de la Junta el mantenimiento, reparación y sustitución de la estructura exterior de todos los apartamentos hasta las superficies interiores de los muros perimetrales de los Apartamentos, suelos, techos, ventanas y puertas.

10.2 El mantenimiento, reparación y sustitución de la estructura interior de los apartamentos es responsabilidad del Propietario. Dicho mantenimiento, reparación o sustitución no puede interferir o dañar la integridad estructural del Edificio.

10.3 El mantenimiento de la Zona Comunitaria Limitada del Edificio es responsabilidad del Propietario o Propietarios que tienen uso exclusivo de esas Zonas Comunitarias Limitadas. La reparación y sustitución de esas áreas de la Zona Comunitaria Limitada es responsabilidad de la Junta. Estas Zonas Comunitarias Limitadas incluyen, aunque no se limitan a, las siguientes áreas:

* Cubiertas y patios.
* Mantenimiento.
* Reparación y sustitución.
* Equipamiento y motor del ascensor.
* Vestíbulo de entrada/vestíbulos de ascensores.
* Zonas de aparcamiento, pasillos y área de ventilación del garaje.

10.4 La Junta se reserva el derecho de realizar inspecciones de mantenimiento y exigir que los propietarios realicen el mantenimiento necesario de las Zonas Comunitarias Limitadas. En el caso de que un propietario no realice las labores necesarias para garantizar el adecuado mantenimiento de una Zona Común Limitada, La Junta se reserva la facultad de realizar el mantenimiento y cobrar el costo generado en la persona del Propietario.

10.5 Si un Propietario no mantiene adecuadamente una Zona Comunitaria Limitada y dicha negligencia resulta en la necesidad de realizar una reparación o sustitución, la Junta está exenta del cargo correspondiente. Además, la Junta tiene autoridad para llevar a cabo la reparación o el reemplazo necesario y cargar el costo en la persona del Propietario.

10.6 Para solicitar un mantenimiento o reparación de emergencia, el Propietario debe contactar por teléfono con un miembro del Comité de Mantenimiento e iniciar una solicitud de emergencia.

10.7 El procedimiento para solicitar un mantenimiento no rutinario que no sea de emergencia o una reparación es el siguiente:

* El Propietario que hace la solicitud envía un Formulario de Solicitud de Mantenimiento a la Comisión de Mantenimiento.
* El Comité de Mantenimiento determina si el mantenimiento requerido es responsabilidad del Propietario o de la Comunidad, y notifica al propietario de la decisión.
* Si el mantenimiento es responsabilidad de la Comunidad, tratándose de una reparación aislada, y cuesta menos de 500 €, el Comité de Mantenimiento informará a la Junta y encargará los trabajos de reparación.
* Si la responsabilidad del mantenimiento está dudosa o sujeta a la interpretación, el Comité de Mantenimiento deberá remitir la solicitud a la Junta. El Comité de Mantenimiento comunicará posteriormente al Propietario la decisión de la Junta sobre si la Comunidad asumirá la responsabilidad del mantenimiento.
* Si el mantenimiento va a costar más de 500 €, el Comité de Mantenimiento deberá remitir la solicitud a la Junta para su aprobación.

10.8 La Junta no se hace responsable de cualquier daño o perjuicio a personas o bienes causados ​​por los elementos, o como resultado de electricidad, agua, lluvia, polvo o arena.

10.9 La Junta y sus representantes podrán acceder a cualquier Apartamento o área de la Zona Común Limitada cuando sea necesario para la realización de trabajos de mantenimiento de la Zona Comunitaria, jardines, o construcciones de las que la Junta sea responsable, o en caso de emergencia.

**11. Propietarios Morosos**

11.1 El presupuesto de la Comunidad se calcula para cada año fiscal (Desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre) e incluye lo siguiente:

• Todos los gastos ordinarios de mantenimiento de las Zonas Comunitarias, más los gastos de mantenimiento previstos para el año más una contribución a una cuenta de reserva para gastos mayores.

• Todos los gastos ordinarios de los Edificios; más los gastos de mantenimiento previstos para el año, más una contribución a una cuenta de reserva para gastos mayores.

El balance anual de los Propietarios se calcula sobre la base de este presupuesto.

11.2 El balance anual se divide en cuotas mensuales que se harán efectivas el primer día de cada mes. Cada propietario está obligado a pagar las cuotas mensuales en la fecha de vencimiento.  
11.3 En ocasiones podría ser necesario establecer una cuota especial para pagar gastos para los que no hay dinero suficiente en la cuenta de reserva de un grupo en particular.

11.4 Cualquier pago mensual o cuota especial que no se abone dentro de los 15 días siguientes a su fecha de vencimiento se considerará en demora. El procedimiento de recogida de cuotas será el siguiente:

* A los quince (15) días después de la fecha de vencimiento, el Propietario será notificado de que se le hará un cargo por demora de 50 € y que la cuota mensual más el recargo deben ser abonados dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la notificación para evitar sanciones adicionales.
* Veinte (20) días después de la fecha de vencimiento, se enviará un Primer Aviso de Demora.
* Treinta (30) días después de la fecha de vencimiento, se cobrará al moroso un interés de 12% anual sobre el total de las cuotas no pagadas más el recargo por demora.
* Cincuenta y un (51) días después de la fecha de vencimiento (a los 31 días de la Primer Aviso de Demora), se enviará un Aviso de Intención de Orden un Embargo.
* Sesenta (60) días después de la fecha de vencimiento, si no hay se llega a un acuerdo satisfactorio por escrito para pagar las cuotas en demora y los cargos relacionados, la Junta deberá presentar un Aviso de Estimación de Embargo en la Oficina del Registrador del Condado. Además, se cargarán al Propietario moroso todos los costos y gastos incurridos en el cobro de la demora.
* Las notificaciones de incumplimiento del propietario a pagar las cuotas atrasadas más las penalizaciones también serán presentadas ante el Acreedor hipotecario.

11.5 Si una cuota mensual lleva más de 30 días sin pagarse, la Junta tiene autoridad, notificando con 15 días de antelación al propietario, para acelerar el proceso y exigir el pago inmediato de todas las cuotas mensuales y especiales atrasadas que venzan durante los doce meses siguientes.

# 12. Arrendar y Alquilar con opción a compra

12.1 No se podrá arrendar o alquilar con opción a compra ningún Apartamento por periodos de menos de seis meses.

12.2 El Propietario deberá arrendar o alquilar con opción a compra un Apartamento completo.

12.3 Como parte del proceso de alquiler o de arrendamiento, el propietario deberá poner en conocimiento de los posibles inquilinos y arrendatarios esta Reglamentación y Normativa; así como cualquier otro documento necesario para garantizar el cumplimiento de los Estatutos.

12.4 Todos los contratos de alquiler o arrendamiento se hará por escrito y recogerán estas cláusulas de los Estatutos de la Comunidad. El incumplimiento de las mismas por parte del inquilino o arrendatario constituye un incumplimiento del contrato. En la firma de un contrato de alquiler o arrendamiento, el propietario deberá exigir que el inquilino o arrendatario firme todas las páginas de los Estatutos, y enviará al Secretario de la Junta las páginas firmadas junto con la información de contacto del el inquilino o arrendatario.

12.5 El hecho de que un apartamento esté alquilado o arrendado no libera a su Propietario de la obligación de atenerse a los Estatutos y la presente Reglamentación y el Normativa. Los Propietarios pueden ser multados por los incumplimientos que sus inquilinos y arrendatarios realicen contra las normas.

**13. Quejas y aplicación de las Reglas**

13.1 La Junta tiene el poder, autoridad y responsabilidad de hacer cumplir las normas establecidas en este documento, así como otras normas establecidas en los Estatutos de acuerdo a su grupo específico.

13.2 Las quejas pueden ser presentadas por parte de cualquier Propietario o por la Junta. Todas las quejas deberán plasmarse por escrito, estar firmadas por el denunciante, y presentarse de acuerdo con el siguiente proceso:

* La queja se enviará a la Junta, quien determinará si refleja una clara infracción de los Estatutos.
* Si es así, la Junta deberá notificar la infracción por escrito al Propietario afectado, citando la norma que se ha incumplido, indicando el remedio, la fecha límite para el cumplimiento, la sanción por infracción continuada y/o los costos de las reparaciones, y el plazo de respuesta a la queja. Este primer paso puede obviarse si la infracción implica cuestiones de seguridad y/o urgencia.
* Si la queja no refleja una clara infracción de los Estatutos, la Junta determinará el curso de acción adecuado.
* Si la infracción continua, la Junta puede imponer una multa que no excederá de 100 €, con una fecha límite para el pago. Las sanciones por infracciones cometidas por los inquilinos o arrendatarios se cargarán al Propietario.
* Si el propietario no paga la multa dentro del plazo establecido, la Junta podrá imponer sanciones adicionales de hasta 25 € por día.
* Si las multas los gastos por reparaciones no se pagan dentro de los 30 días de la notificación por escrito, la Junta podrá emprender acciones adicionales ante el tribunal correspondiente. El entonces Propietario será responsable de todos los costos incurridos en el intento de recaudación.

13.3 Si un propietario recibe una carta de queja de la Junta, puede responderle por escrito dentro del plazo especificado para denegar la queja o para explicar las circunstancias atenuantes. Si el asunto no se puede resolver en ese momento, el Propietario puede solicitar reunirse con un representante de la Junta para discutir el tema. Si es necesario, el propietario puede solicitar una nueva reunión con la Junta al completo. Si no se logra un acuerdo, la Junta podrá llevar a cabo el proceso de notificación de quejas que se indica en el apartado 13.2.