

**REGLAMENTO QUE NORMARÁ Y AJUSTARÁ LA ACTUACIÓN SOBRE LOS SERVICIOS COMUNES A LAS SERVIDUMBRES RECÍPROCAS DEL NÚCLEO RESIDENCIAL NUEVO PARQUE DE SEVILLA APROBADO EN SU TOTALIDAD POR LA FASE III.**

Artículo 1º - Objeto

Las presentes normas tienen por objeto reglamentar y/o regir los servicios y elementos usados en común por las cuatro fases del N.R. Nuevo Parque (c/ Salvador Dalí Blq. 1 a 3 Fase I; 4 a 6 Fase II; 7 a 9 Fase III y 10 a 12 Fase 4) y que se desprenden de las servidumbres recíprocas especificadas en sus Escrituras de División Horizontal, manteniendo cada Fase su independencia propia de acuerdo con los Estatutos y Reglamentos de bloque registrados en las Escrituras de División Horizontal (en adelante EDH).

Artículo 2º - Régimen Jurídico aplicable

El N.R. Nuevo Parque, en sus servidumbres recíprocas, ajustará su funcionamiento a las previsiones del Art 396 del vigente Código Civil, a las normas contenidas en las Escrituras de División Horizontal registradas y a las contenidas específicamente en los artículos que siguen.

Artículo 3º - Cuotas de participación

Para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que se deriven de los elementos comunes a las cuatro fases y no puedan corresponder o no sean susceptibles de poder aplicar a una o varias de ellas de manera clara, directa e individualizada, se atribuyen a cada fase las cuotas de participación contenidas en las EDH (por cuartas partes iguales)

Artículo 4º - Elementos comunes y Servicios de utilización común

Son elementos comunes, de las cuatro fases, además de los contenidos en las EDH, aquellos de uso común que no puedan ser atribuidos privativamente a una o varias fases, y en concreto los siguientes:

- ✦ El mobiliario urbano del Núcleo Residencial, presente y futuro (bancos, pivotes), su alumbrado interior y las instalaciones complementarias (conducciones, farolas).
- ✦ Las puertas de entrada y salida de vehículos (2 puertas de apertura y cierre automático )
- ✦ Las puertas de acceso peatonal al Núcleo Residencial:
  - 3 puertas: una puerta colindante con puerta automática de acceso de vehículos situada entre las Fases I y III; una puerta colindante con puerta automática de acceso de vehículos situada entre las Fases II y IV; y una puerta lateral en la Fase I.
  - 2 puertas: una situada entre las Fases I y II, propiedad de las mismas, teniendo servidumbre con las Fases III y IV y otra situada entre las Fases III y IV, propiedad de las mismas, teniendo servidumbre con las Fases I y II.
- ✦ El cerramiento inmediatamente colindante con las puertas de acceso peatonal situadas entre las Fases I y II y entre las Fases III y IV.

No son elementos comunes a las cuatro fases, excluyéndose por tanto, las zonas privadas de cada fase: aparcamientos de vehículos, jardín, piscinas, cerramiento de cada fase y demás relacionado como privativo en las EDH.

Son servicios individuales por fases pero de utilización común aquellos (actuales o futuros) que, contratados por las cuatro fases de manera conjunta o individual cada una, deban realizar sus trabajos para todas las fases en conjunto y recibir instrucciones de la Junta Rectora y en concreto:

- ✦ Vigilancia y Control de acceso (realizada actualmente por Auxiliares de Comunidad). Dada la peculiaridad del Servicio a prestar y dado que el mismo se desarrolla en todo el conjunto afecto al presente documento, la contratación del servicio se realizara con la misma empresa con la que se firmara contrato de prestación de servicios donde los contratantes serán las cuatro Intercomunidades por lo que el objeto y las cláusulas del contrato será el mismo para todos.
- ✦ Al objeto de cubrir las responsabilidades que se pudieran derivar de accidentes con origen en los elementos de las cuatro fases, se contratará un Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual hacia tercero y se mantendrá siempre vigente.

#### Artículo 5º - Utilización y Normas de los Elementos y Servicios comunes

- El mobiliario urbano deberá mantenerse siempre en perfecto estado.
- Las puertas automáticas de acceso de vehículos deberán permanecer siempre cerradas y solo podrán acceder por ellas los vehículos de los propietarios (un vehículo por cada plaza de aparcamiento). También accederán, controlados por los Auxiliares de Comunidad, los vehículos de las empresas que venga a prestar algún tipo de servicio a la Comunidad y solo por el tiempo imprescindible.
- Las puertas de acceso peatonal colindantes con las puertas automáticas de acceso de vehículos permanecerán cerradas usando los propietarios sus llaves para acceder por ellas.
- Las puertas de acceso peatonal permanecerán siempre cerradas para facilitar la vigilancia del N.R. Nuevo Parque. Para acceder por ellas, los propietarios usarán su llave.

(Los dos puntos anteriores en rojo están rechazados por las Fases 1 y 2; aprobados por la Fase 3 y pendiente para Junta en septiembre-2010 por la Fase 4)

- Auxiliares de Comunidad en ejercicio de funciones asimiladas a la Vigilancia:
  - Las instrucciones, propias de sus competencias, que reciban por escrito de la Junta Rectora y en general las siguientes:
  - Controlarán el acceso por las puertas del Núcleo Residencial.
  - La empresa de Auxiliares de Comunidad solo recibirá instrucciones del Presidente de la Junta Rectora por escrito y los Auxiliares de Comunidad solo recibirán instrucciones de su empresa, derivando a cualquier propietario a su Presidente de Intercomunidad.

- Facilitarán la entrada de vehículos de servicio al Núcleo Residencial y les informarán de las normas a seguir mientras dure el servicio. Asimismo, facilitarán el acceso a los cuartos de contadores de los bloques a los empleados de las diferentes empresas de servicio que vengan a revisar y/o reparar.
- Llevarán un registro de incidencias y tomarán las matrículas de los vehículos ajenos a la propiedad que accedan al Núcleo Residencial evitando en lo posible el acceso de estos vehículos. La empresa de Auxiliares de Comunidad en funciones de vigilancia y control entregará al Presidente de la Junta Rectora el parte diario donde consten todas las incidencias generales a las 4 fases y a los Presidentes de Intercomunidad las que afecte a cada fase.
- Mantendrán despejadas de todo tipo de vehículos y de obstrucciones, dentro de sus competencias, las zonas comunes y vías de accesos comunes (tanto a las Fases como la vía general) y nunca facilitarán el acceso de vehículos ajenos a la propiedad salvo en los casos de emergencia o servicios. Asimismo advertirá a los propietarios que dejen los vehículos fuera de sus plazas de aparcamiento que deben aparcarlos en sus plazas.
- Entre las 00.00 y las 06.00 horas solo dejarán hábil para acceso de vehículos, al Núcleo Residencial la puerta automática principal (entre las Fases II y IV). Durante el horario nocturno, los propietarios que deseen utilizar las puertas peatonales usarán su llave.
- Procurarán mantener la buena convivencia controlando a los grupos de personas ajenas a la propiedad, invitando a salir de la misma a aquellos que no respeten las normas de convivencia y buena vecindad o armen jaleos, aunque estén acompañados de algún propietario. Asimismo controlarán los distintos grupos de personas que se formen dentro del Núcleo Residencial invitando a salir del mismo a todo grupo o persona que no esté acompañado de propietario.
- Controlarán que no se realicen en los portales de los bloques y en las zonas comunes, tanto privadas de cada fase como comunes a las 4 fases, actividades molestas, insalubres o peligrosas, y procurarán en las zonas comunes del Núcleo Residencial que exista el menor jaleo posible para facilitar el descanso de los propietarios. Asimismo evitarán cualquier tipo de actividad que realice cualquier grupo y que pudiera derivar en daño a la propiedad individual o conjunta (ejemplo: Jugar al fútbol con posibilidades de dañar algún vehículo o jardín)
- Harán rondas periódicas por las zonas privadas de las Fases (Jardines, Piscinas, Locales, etc....) a fin de controlar su estado, que no sean utilizados por personas ajenas a la propiedad, que no se desarrollen actividades molestas o prohibidas, que no se utilicen indebidamente y se invitará a quien las realice a abandonar las instalaciones.
- La vigilancia facilitará el acceso a las zonas privadas (Jardines y Locales) a los propietarios que los tengan reservados según las normas propias de cada Fase.

- En temporada de piscina la vigilancia mantendrá su labor habitual siendo más frecuente las rondas a cada piscina; en particular deberán acudir cuando sean requeridos por socorrista o propietario a fin de mantener el orden.

#### Artículo 6º - Gastos comunes

Son gastos comunes, de las cuatro fases del N.R. Nuevo Parque, los de mantenimiento, mejora y administración de los elementos citados en el artículo anterior; los gastos de origen legal que devenguen, así como los de carácter contractual o extracontractual que se acuerden en conjunto.

Todos los gastos señalados, derivados de elementos y servicios comunes, serán sufragados por cada fase en una cuarta parte y serán abonados dentro de los tres días siguientes a partir de la emisión de los correspondientes cargos o recibos, siendo condición previa, tanto si obedecen a los presupuestos ordinarios o extraordinarios, la aprobación de la Junta Rectora.

#### Artículo 7º - Representación de las 4 Fases

Cada Fase estará representada en el N.R. Nuevo Parque por el Presidente de la Intercomunidad de la misma en cada momento, con plenas facultades delegadas para actuar en nombre de su Intercomunidad. En el acuerdo de nombramiento que se adopte, cada Intercomunidad designará además expresamente, la persona o cargo que en casos de ausencia, enfermedad o imposibilidad material, ejercerá la representación por suplencia del Presidente de esa Intercomunidad, con plenos efectos vinculantes.

#### Artículo 8º - Órganos de Representación

El N.R. Nuevo Parque estará representado y será dirigido por una Junta Rectora que estará formada por los Presidentes de Intercomunidad de cada fase en cada momento. De entre ellos se elegirá un Presidente del N.R. Nuevo Parque que recaerá por periodos semestrales, de forma rotatoria, en cada uno de los Presidentes de Intercomunidad. Esta Junta Rectora formará la Comisión Ejecutiva del N.R. Nuevo Parque, con todas las prerrogativas legales para ejecutar, cumplir y hacer cumplir las normas contenidas en las EDH y en este Reglamento. Además tendrá funciones asimiladas a las que dispone la asamblea General en la actual Ley de Propiedad Horizontal.

#### Artículo 9º - Periodicidad de las sesiones de la Junta Rectora

La Junta Rectora se reunirá cuando así lo estime el Presidente, o cuando lo soliciten al menos dos de los componentes de la misma. Como mínimo se celebrará una Junta semestral para la renovación en la Presidencia y aprobación de cuentas y presupuestos del semestre. La Junta semestral tendrá lugar dentro de los 7 primeros días de cada semestre y se presentarán las cuentas cerradas a último día del semestre anterior.

#### Artículo 10º - Convocatorias de la Junta Rectora

La convocatoria se hará, de manera consensuada previamente por los componentes de la Junta, por escrito, indicando el día, lugar y hora de la reunión y será firmada por el Presidente de la Junta Rectora o por los miembros convocantes.

## Artículo 11º - Actas de la Junta Rectora y Acuerdos)

El Acta de cada reunión deberá cerrarse por el Presidente de turno que hará de Secretario en la Junta, al término de la misma, con la firma de sus componentes y se entregará copia de la misma a todos los componentes de la Junta Rectora en un plazo máximo de 3 días.

Los acuerdos de la Junta de la Junta Rectora se sujetarán a las siguientes normas:

1. Será necesaria mayoría cualificada del 75% para:

- la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en este Reglamento.
- El establecimiento de nuevos servicios que actualmente no se presten u obras que modifiquen la estructura actual.
- El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico.

Los acuerdos que necesiten mayoría cualificada, previstos en la normativa aplicable (Estatutos y Reglamentos incluidos en las EDH), necesitarán previamente para ser ejecutivos que cada Fase, en reunión de Intercomunidad, respalde el voto de su Presidente en mayoría cualificada de 3/5.

2. La mayoría para el resto de los acuerdos.

Los acuerdos serán ejecutivos desde la entrega de la copia del Acta a los componentes de la Junta Rectora. Dada la especial estructura del Núcleo Residencial Nuevo Parque conformado por 4 fases es relativamente factible que se produzcan casos en los que no se podrá alcanzar la mayoría necesaria quedando empatadas las votaciones. Para estos supuestos, empate en las votaciones, cada Presidente de Intercomunidad componente de Junta, consultará con quienes considere conveniente en su Fase para reconsiderar las distintas posturas y volverá a reunirse la Junta en un plazo de 15 días; si persistiera el empate se celebrará una nueva junta donde se convocarán a los Presidentes de los 12 bloques que actuarán con voz y voto.

## Artículo 12º - Aplicación supletoria del Código Civil y de la LPH

En lo no previsto en este Reglamento se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal, haciendo constar expresamente que ninguna fase podrá exigir la división de las cosas comunes cuando pudieran resultar inservibles para el uso que se destinan.