



GUIA PARA LA CONVIVENCIA EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

JABEEN ERKIDEGOETAN ELKARBIZITZEKO GIDA

Asesoría Jurídica y Área de Modernización
Aholkularitza Juridikoa eta Eraberritze Saila
Ayuntamiento de Basauri - Basauriko Udala



INDICE

- 1. Presentación**
- 2. Las Comunidades de Vecinos**
 - 2.1. Ruidos
 - 2.2. Evitar conductas molestas
 - 2.3. Mantenimiento de los espacios comunes
 - 2.4. Animales en domicilios particulares
- 3. Normas básicas de las comunidades de propietarios y propietarias**
 - 3.1. Las comunidades
 - 3.2. Obligaciones de los propietarios/as y de los inquilinos/as
- 4. Otra información de interés**
 - 4.1. Responsabilidad civil
 - 4.2. Obligaciones sobre conservación del edificio y ordenanza de inspección Técnica del edificio
- 5. Consejos para una buena convivencia**
- 6. Mi comunidad quiere poner un ascensor, ¿Qué pasos hay que dar?**
 - 6.1. Pasos a seguir
 - 6.2. Instalaciones técnicas
 - 6.3. Ayudas económicas para la instalación de ascensores en inmuebles residenciales
- 7. Mejor para ti, mejor para Basauri**
 - 7.1. Reducir, reutilizar y después, ! Reciclar!
 - 7.2. Animales y espacios públicos urbanos
- 8. Teléfonos de Interés**

1. PRESENTACION

El municipio de Basauri ha experimentado transformaciones importantes en diferentes ámbitos, lo que ha supuesto un nuevo entorno de convivencia ciudadana que requiere políticas públicas y actuaciones que fomenten y potencien las buenas relaciones entre la ciudadanía. El Ayuntamiento ha querido recoger estas políticas y actuaciones y para ello ha editado la presente guía que se distribuirá entre las Comunidades de vecinos y se podrá solicitar un ejemplar a través de la OIAC o consultar en la página Web del Ayuntamiento, www.basauri.net

La guía, que se presenta en un formato práctico y de fácil lectura, recoge además de estos principios básicos de convivencia en una comunidad, la normativa por la que se rigen las comunidades de propietarios y propietarias a través de Preguntas Frecuentes a las que trata de responder de forma clara y concisa, para tener una herramienta accesible y rápida que resuelva las dudas de cualquier vecino o vecina.

Esta guía incluye otras temas como información acerca de las ayudas para la instalación de ascensores comunitarios o consejos sobre el reciclaje, todo ello en pro de mejorar la calidad de vida de los vecinos y vecinas de Basauri.



2. COMUNIDADES DE VECINOS

2.1 RUIDOS

El descanso del vecindario es muy importante para una buena convivencia. Por ello, la producción de ruidos en el interior de los edificios deberá mantenerse dentro de los límites normales que exige la convivencia ciudadana y con respeto a las demás personas.

Durante el horario nocturno, entre las 22:00 h. A las 8:00 hay que evitar:

- Actividades que perturben el descanso en el interior de las viviendas como fiestas, arrastrar muebles, cantar, gritar ...
- Realizar trabajos y reparaciones domesticas
- Y demás que se originen por aparatos, instrumentos y animales

Durante el resto del día, deben evitarse los ruidos anteriormente descritos que sean excesivamente altos y además:

- El volumen de aparatos acústicos (televisión, radio) e instrumentos musicales deberán ajustarse para no superar los límites establecidos.
- Quien posea animales domésticos deberá adoptar las medidas necesarias para que los ruidos que éstos produzcan no ocasionen molestias a la vecindad.

2.2 EVITAR CONDUCTAS MOLESTAS

Además de los ruidos, deben evitarse ciertas conductas que frecuentemente resultan molestas para el resto de la comunidad:

- Arrojar a la vía pública desde balcones, terrazas o ventanas cualquier tipo de objeto (colillas, basuras ...)
- Regar plantas y macetas colocadas en balcones y ventanas, si se vierte o salpica a la vía pública, desde las 8:00 h. Hasta las 22:00 h. Pudiéndose efectuar fuera de este horario con las debidas precauciones para no molestar a vecinos y peatones.
- Tender la ropa excesivamente mojada de manera que gotee.
- Para sacudir ropas, alfombras y otros objetos, se realizará de 8:00 h. A 10:00 h. Y siempre con las debidas precauciones para no producir molestias.



2.3 MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS COMUNES:

Hay que evitar:

- Tirar papeles, envases, chicles etc.
- La acumulación de líquidos, basuras... para que no se produzcan malos olores o favorezcan la aparición de insectos o plagas.
- Que los animales domésticos no depositen excrementos en estos espacios, y si así lo hicieran, deberán los dueños limpiarlo.
- Romper mobiliario comunitario.
- Sobrecargar el ascensor

Utilizar los ascensores con animales de compañía cuando coincida que lo están usando otras personas.

2.4 ANIMALES EN DOMICILIOS PARTICULARES:

- La normativa municipal permite la tenencia de animales domésticos y domesticados en domicilios particulares, siempre que las circunstancias de alojamiento en aspecto higiénico-sanitario sean óptimas y no exijan riesgos o molestias objetivas para la comunidad.
- Se debe identificar e inscribir a tu mascota en el censo de animales, además de la obligatoriedad de implantación del microchip al mes del nacimiento del animal.
- Tener un seguro de responsabilidad civil, por valor de 12.000 euros
- Someter a tu mascota a un examen clínico de control veterinario, una vez al año como mínimo.
- Y recuerda que si es un perro catalogado como raza potencialmente peligrosa, debes obtener licencia municipal antes de adquirirlo.
- Se prohíbe la tenencia habitual de perros en balcones, garajes, pabellones... cuando estas ocasiones molestias objetivas por los olores, aullido o ladridos a vecinos.
- Para más información sobre la normativa municipal, se puede consultar la Ordenanza reguladora de la tenencia y protección de animales y de régimen jurídico de animales potencialmente peligrosos.



3. NORMAS BASICAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS/AS

3.1. LAS COMUNIDADES:

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960 de 21 de julio, con sus modificaciones posteriores) regula las relaciones de vecindad de un edificio que este constituido en comunidad.

Además, los estatutos particulares de cada comunidad contienen las reglas que reglamentan la utilización del edificio y de los demás elementos comunes

¿ Quien toma las decisiones en la comunidad de propietarios/as?

Las comunidades de vecinos cuentan con órganos de gobierno que se eligen, salvo que los estatutos dispongan otra cosa, por un periodo de un año.

- La junta de propietarios/as
- El /la presidente, y en su caso el/la vicepresidenta
- El/la secretaria/o
- El/la administradora

Las funciones de secretaria y administración las pueden ejercer el presidente de la comunidad, salvo que la junta de propietarios o los estatutos dispongan específicamente que estos cargos sean desempeñados por personas diferentes al cargo de presidente.

¿ Quien convoca a la Junta de propietarios?

El/la Presidente de la Comunidad por voluntad propia o a solicitud de un numero de propietarios mayor o igual a la cuarta parte, que represente el 25 % de las cuotas de participación.

¿ Quienes pueden acudir a las reuniones de la Junta?

No es imprescindible acudir personalmente, sino que se puede ceder la representación a una 3ª persona mediante una nota de apoderamiento firmada por el propietario o con poder notarial.

En caso de que alguna vivienda o local pertenezca a varios propietarios conjuntamente, estos deberán nombrar a un único representante para asistir y votar en las Juntas.



¿ Cómo pueden ser las Juntas de propietarios?

Pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Las ordinarias se tienen que producir al menos una vez al año, para aprobar el presupuesto y cuentas generales, aunque también se pueden tratar otros temas.

Las extraordinarias son para tratar otros temas que no sean la aprobación del presupuesto ni las cuentas generales.

¿ Puedo como propietario pedir por escrito al presidente que se estudie un asunto en la siguiente reunión? Sí. Se deberá incluir en el orden del día, aunque sea moroso el solicitante.

¿ Cual debe ser el contenido de la convocatoria de la Junta de propietarios?

- Lugar, día y hora de celebración de la reunión
- El orden del día (relación de todos los asuntos a tratar en la reunión) y relación de propietarios que tienen deudas vencidas con la comunidad.

¿ Tienen derecho a voto los propietarios que al tiempo de iniciarse la Junta mantengan deudas vencidas con la comunidad?

No, independientemente que figuren o no en la lista de morosos. Para privar del derecho a voto tienen que cumplirse tres requisitos:

- No estar al corriente del pago de deudas vencidas
- No haber impugnado judicialmente(una vez pasados 3 meses desde el acta o notificación)
- No haber consignado judicialmente o notarialmente la cantidad adeudada.

¿ Que ocurre si se adopta un acuerdo en la Junta sobre un tema no incluido en el orden del día? Es nulo. Pero habrá que impugnarlo judicialmente.

¿ Se puede utilizar el momento de “ Ruegos y preguntas” para introducir nuevos asuntos no contemplados en el orden del día? No. Todos los asuntos a tratar deben figurar en dicho orden.

¿ Cuantos propietarios deben asistir a la Junta para que los acuerdos sean validos?

Cuando se convoca una Junta de propietarios se hace siempre en primera y segunda convocatoria.

1º convocatoria: tienen que estar presentes la mayoría de los propietarios.

Sino se cumple, se celebra una 2º convocatoria, como mínimo media hora después, con los propietarios que estén presentes.



¿ Que mayorías exige la ley de propiedad horizontal para adoptar acuerdos en la Junta de propietarios?

-Unanimidad: Los que impliquen aprobación o modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad

-Mayoría de 3/5 de propietarios: ascensor, portería y conserjería, vigilancia arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado uso específico.

-Mayoría de los propietarios: Supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso instalación de ascensor si existen personas minusválidas.

-Mayoría de 1/3 de los propietarios: Petición para conocer de un asunto, así como la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación.

-Mayoría simple: (más “síes” que “noes”) Aprobación de cuentas y presupuestos generales, obras ordinarias o extraordinarias, aprobación de derramas, nombramiento y renovación de cargos, normas de régimen interior, funcionamiento de servicios, acciones judiciales en defensa de la comunidad.

3.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS/AS Y DE LOS INQUILINOS: Respetar las normas de la comunidad.

-Respetar las instalaciones de las comunidades y los elementos comunes, tanto los que son de uso general como los que son de uso privativo.

-Los propietarios o los inquilinos no pueden hacer uso exclusivo de ningún elemento común salvo que así lo prevean los estatutos, el título constitutivo o haya sido acordado por la Junta por unanimidad.

-Mantener en buen estado de conservación del propio piso o local de las instalaciones privativas, de manera que no se perjudique a las comunidades y resarcir de los daños que ocasione por la falta de cuidado.

-Colaborar en la limpieza de las partes comunes del edificio.

-Permitir el acceso a la vivienda para efectuar reparaciones necesarias.

-No se pueden realizar actividades molestas, peligrosas, ilícitas, insalubres, nocivas ...

-Contribuir de acuerdo con su cuota de participación, al sostenimiento de los gastos generales para el mantenimiento adecuado del inmueble, de sus servicios y de su conservación.

-Gastos obligatorios: pagar las cuotas y derramas.



4. OTRA INFORMACION DE INTERES

4.1. RESPONSABILIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

Las comunidades de propietarios tienen responsabilidad civil por los daños y perjuicios que causen a terceros por los integrantes de la propia comunidad, derivados del mal funcionamiento o negligencia en el cuidado de sus elementos comunes.

Ejemplo : Debido al mal estado de una fachada, tejados o balcones...se puede producir algún desprendimiento, que conlleve lesiones o incluso la muerte de los transeúntes.

Por ello se aconseja suscribir un seguro de responsabilidad civil.

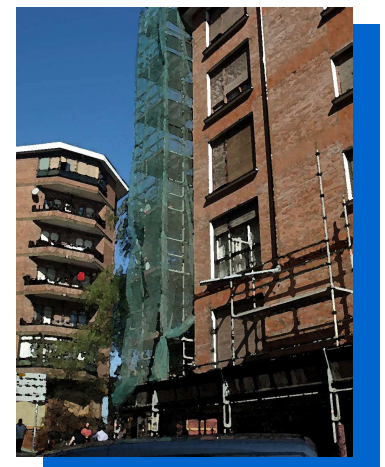


4.2. OBLIGACIONES SOBRE CONSERVACION DEL EDIFICIO Y ORDENANZA DE INSPECCION TECNICA DEL EDIFICIO:

Los propietarios de edificios y construcciones de forma genérica, están obligados a mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato publico y habitabilidad.

Además los propietarios de edificios residenciales con antigüedad superior a 50 años, así como los edificios catalogados o protegidos de acuerdo a normativa municipal, tendrán que realizar cada 10 años la INSPECCION TECNICA DEL EDIFICIO. Su incumplimiento puede conllevar un procedimiento sancionador.

Para mas información sobre la normativa municipal, se puede consultar la Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.





5. CONSEJOS PARA UNA BUENA CONVIVENCIA

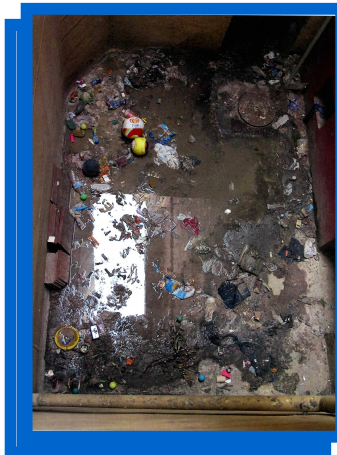


-El dialogo, el respeto y la tolerancia son primordiales a la hora de afrontar posibles problemas o desavenencias entre vecinos.

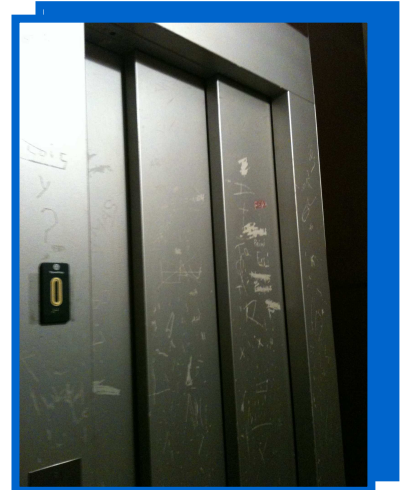
-Los comportamientos incívicos dificultan la convivencia diaria.



◆ Arrojar desperdicios a nuestros vecinos



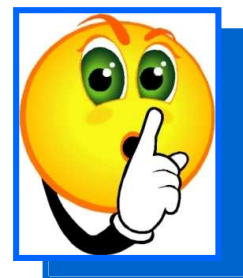
◆ Arrojar basuras a los patios interiores



◆ Desperfectos en elementos comunes



◆ Niños/as jugando a la pelota contra un local comercial



◆ Respetar el descanso de los demás sobre todo de 22:00 a 8:00

◆ Los niños y las niñas aprenden del ejemplo que dan las personas adultas



6. MI COMUNIDAD QUIERE PONER ASCENSOR ¿QUE PASOS HAY QUE DAR?

6.1. PASOS A SEGUIR

1º ACUERDO DE LA COMUNIDAD

Las comunidades no pueden negarse a reformas dirigidas a mejorar la habitabilidad del inmueble, pero hay que tener en cuenta que:

- Cuando en el inmueble no hay vecinos que tienen mas de 70 años, o sufren algún tipo de discapacidad para acceder a su vivienda, requerirá el **voto favorable de 3/5 partes** del total de los propietarios.
- Cuando en el inmueble hay vecinos que tienen mas de 70 años o sufren algún tipo de discapacidad solo será necesario el voto favorable de la **mayoría de los propietarios** que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación.

Siempre que la obra sea considerada necesaria para la comunidad, todos los vecinos están obligados a pagar conforme a su cuota de participación, salvo que se acuerde por unanimidad pagar a partes iguales.

Además, si el proyecto técnico justifica necesario utilizar una parte del bajo de un edificio o incluso afectar a dominio publico para instalar el ascensor, y no se llegase a un acuerdo, se podría instar la expropiación del espacio necesario para realizar la obra.

6.2. TRAMITES ADMINISTRATIVOS – SOLICITUD

- Proyecto Técnico
- Presupuesto de la empresa contratista de las obras
- Nombramiento de la Dirección de la Obra
- Reportaje fotográfico del portal, caja de la escalera y en su caso patio interior donde pretenda instalarse el ascensor o escalera.
- Acta de la comunidad acordando la instalación del ascensor y facultando al Presidente para la representación.
- Ofertas solicitadas por la Comunidad para la ejecución de las obras, con un mínimo de 3.

Junto con esta solicitud se debe tramitar la licencia y subvención.





6.2. INSTRUCCIONES TECNICAS

Criterios para posibilitar reducir la anchura de la escalera a 80 cm:

Nº PERSONAS EDIFICIO	CABINA	RECINTO
No mas de 25 pers.	55 cm anchura	70 cm
entre 25 a 50 pers.	70 cm anchura	90 cm con puerta de acceso minima 60 cm

Recomendaciones: Acudir a una o varias empresas especializadas en instalación de ascensores para que les puedan aportar la mejor solución técnica y económica al caso concreto. La ordenanza municipal permite, que ante la negativa para la instalación del ascensor por parte de algún propietario de un local afectado para que se ocupe todo o parte de dicho inmueble, la tramitación de una expropiación forzosa por el Ayuntamiento.

6.3. AYUDAS ECONOMICAS

¿ Quien puede presentar la solicitud de ayudas?

La representación de las Comunidades de Propietarios que así lo hayan acordado, remitiendo la documentación necesaria, junto a la solicitud.

Se exceptúan de estas ayudas con carácter absoluto, los inmuebles residenciales calificados como Fuera de Ordenación Expresa.

Los inmuebles deben tener una antigüedad superior a 10 años y un mínimo de Planta Baja mas 3 alturas. Excepto en los casos de vecinos con movilidad sobrevenida a la ocupación de la vivienda o mayores de 70 años, no se tendrá en cuenta el cumplimiento de este requisito.

¿Qué documentación debe presentarse acompañando a la solicitud?

- Solicitud de licencia municipal de obras
- Proyecto redactado por Técnico competente, visado y con presupuesto descompuesto por partidas.
- Estudio Básico de Seguridad(RD. 1627/97 de 24 de octubre).
- Acta de la comunidad acordando la instalación del ascensor y facultando al Presidente/a o Administrador/a para el cobro de las ayudas y recibí de la misma.

Documentación acreditativa de minusvalía física, o de la movilidad reducida.



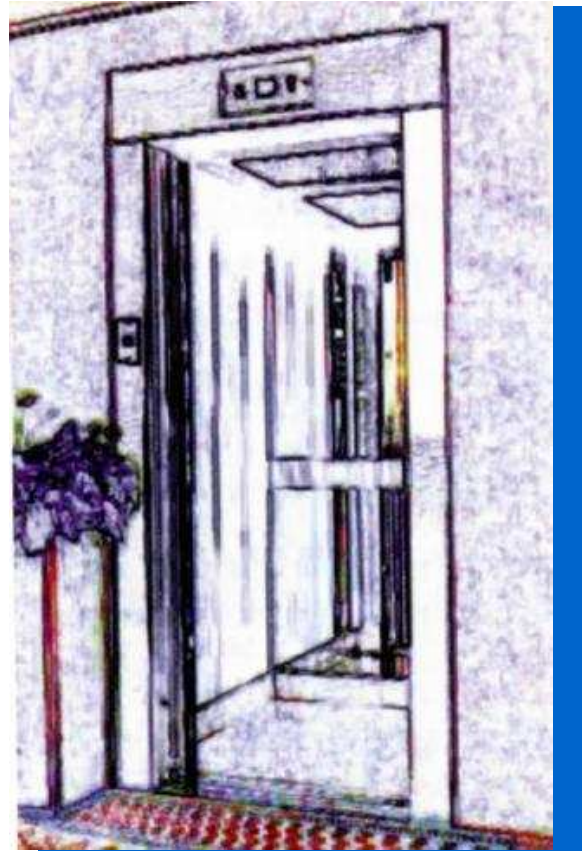
¿ De que cuantía serán las ayudas?

Una ayuda a fondo perdido del 20 % del presupuesto de obras, no incluido IVA.

Subvención máxima 10.818,22 euros

¿Qué documentación deben aportar una vez otorgada la subvención y abonado el 50 % de la misma?

- En un plazo de 15 días como máximo desde el otorgamiento, el contrato de obra con la empresa instaladora del ascensor.
- A la finalización de las obras: Certificado de Fin de Obra. En este momento se concede el 50 % restante de la subvención.
- A fin de justificar el empleo de la subvención para su finalidad, copia de las facturas abonadas por ésta con motivo de las obras de instalación del ascensor, en el plazo de 1 mes desde el recibo de la cantidad del párrafo anterior.



Para obtener mas información sobre la instalación de ascensores pueden acudir al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Basauri.





7. MEJOR PARA TI, MEJOR PARA BASAURI

7.1. REDUCIR, REUTILIZAR Y DESPUES ! RECICLAR!



Latas,
plásticos,
tetrabriks



Papel y cartón
plegados. Por
favor no dejes
cartón fuera.



Ropa, calzado, trapos
(en bolsas cerradas)



Pilas



Aceite



Basura

En recipiente de plástico
cerrado para evitar vertidos.

En bolsas cerradas



Vidrio

Frascos y botellas sin tapón. Nunca cristal. Por favor, no contamines, tu vidrio con basura y otros materiales, de lo contrario puede hacer que un contenedor lleno sea rechazado para el reciclaje.



Ecopunto móvil:

Material informático de gran tamaño, fluorescentes, pequeños electrodomésticos, juguetes eléctricos y electrónicos, aceites, juguetes que estén en buen uso, o que tengan una reparación sencilla para que posteriormente se pueda entregar a otros niños y niñas.



Minipunto Limpio:

Cd/ DVDs, Cartuchos de impresoras, pilas, bombillas, móviles y cargadores, pequeños aparatos.



Muebles, enseres y residuos voluminosos:

La recogida es diaria, de lunes a viernes (excepto festivos). Se debe avisar previamente, y depositarlos después en el punto de basuras más próximo. Aviso previo a través de la web " línea verde". Lo voluminosos deben sacarse de Domingo a Jueves de las 8 horas de la tarde hasta las 6 horas de la mañana. No se entienden como tal los restos de obras (puertas, ventanas, sanitarios...)

Para realizar cualquier consulta relacionada con residuos y medio ambiente, www.lineaverdebasauri.net

Así mismo se recuerda a todos los vecinos y vecinas, que esta prohibido depositar en la calle cualquier tipo de residuo sólido o líquido, en especial [esparcir Azufre](#) – polvo amarillo – en fachadas y locales para impedir que las mascotas no orinen ya que:



- Es peligroso para mascotas y personas
- Es contaminante para el medio ambiente.

Hay productos naturales de venta en tiendas relacionadas con mascotas, que son eficaces y no dañan el medio ambiente.



7.2. ANIMALES Y ESPACIOS PUBLICOS URBANOS:

Una de las cuestiones que provoca mayores desavenencias para la convivencia amable entre los animales de compañía y las personas en una ciudad son las deposiciones caninas en los espacios públicos urbanos.

No recoger los excrementos de las mascotas es un problema de educación, de higiene y de limpieza. Y también es una actitud irrespetuosa que genera malestar ciudadano que afecta injustamente a las personas propietarias de animales domésticos que cumplen con su tarea cívica.



Recogiendo las deposiciones en bolsas de plástico y depositándolas en las papeleras conseguiremos un Basauri más limpio.



Además los excrementos queman y secan las flores y arbustos de nuestros jardines.

Los perros deberán ir conducidos mediante correa y collar en las vías y espacios públicos, así como en los elementos comunes de los edificios colectivos o donde haya personas. La correa tendrá una longitud máxima de 2 metros. Y los perros clasificados potencialmente peligrosos deberán llevar el bozal.

En Basauri existen **5 espacios permanentes de libre tránsito para perros** (Talud de Kantalazaharra, Parte trasera Instituto Uribarri, Zona Basoselai y Kalero (monte) y campa de Elejalde, en San Miguel).

Se comunicará a los servicios municipales la presencia de animales vagabundos o abandonados.




Está prohibido alimentar en la vía pública a palomas y animales vagabundos, con el fin de prevenir la aparición de plagas (ratas...)

Para más información sobre la normativa municipal, se puede consultar la Ordenanza reguladora de la tenencia y protección de animales y de régimen jurídico de animales potencialmente peligrosos.



8. TELEFONOS DE INTERES:

Ayuntamiento de Basauri: Servicio de Atención Ciudadana con horario continuo de 8:00 a 20:00 C/ Kareaga Goikoa, 52 Teléfono: 944 666 30

A través de la pagina Web: www.basauri.net dispone de un  **Canal directo** para realizar la solicitud de un servicio determinado y consultar el estado en ver mis tramites.

- **Policía Municipal:** 94 466 63 45 – 092
- **Bienestar Social** – 94 466 63 48 - C/ Bidearte,10
- Sanidad y animales peligrosos – 94 466 63 48 - C/ Bidearte,10
- **Drogodependencias** – 94 466 63 57- C/ Bidearte, 10
- **Área de Igualdad** – 944 666 336 C/ Bidearte, 10
- **Ertzaintza:** 946 075 361
- **Protección Civil:** 944 260 188
- **Bomberos:** 946 077 801
- **Garbigune:** 944 034 090 – www.lineaverdebasauri.com
(Recogida de muebles: 94 402 17 21)
- **Bizilagun** – servicio gratuito del Gobierno Vasco para asesora a comunidades- 94.423.97.04 C/ Henao 9. www.garraioak.ejgv.euskadi.net
- **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Bizkaia** – 94 424 61 24 –
C/ Ledesma, 10-BIS
- **Colegio de Abogados de Bizkaia** – 94.435.62.00- Rampas de Uribitarte, 3
www.icasv-bilbao.com

Asesoría Jurídica y Área de Modernización
Aholkularitza Juridikoa eta Eraberritze Saila
Ayuntamiento de Basauri - Basauriko Udala





GUIA PARA LA CONVIVENCIA EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

JABEEN ERKIDEGOETAN ELKARBIZITZEKO GIDA

Asesoría Jurídica y Área de Modernización
Aholkularitza Juridikoa eta Eraberritze Saila
Ayuntamiento de Basauri - Basauriko Udala

