

## **PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA VECINAL DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP O GESTIONADAS POR ESTA, POR PARTE DE SUS INQUILINOS LEGALES. 27.01.2020**

### **1. OBJETO DEL PROTOCOLO**

El objeto de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas propiedad de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP o gestionadas por esta que se encuentren cedidas en arrendamiento, en determinados supuestos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal o cuando existan otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad. No son necesarios acuerdos del Consejo de Administración para adoptar las medidas que sean admisibles en derecho con objeto de recuperar la posesión del inmueble, al encontrarse facultada la Gerencia de la sociedad.

Las actuaciones objeto de este protocolo pueden iniciarse por denuncia de interesado, de las Comunidades de Arrendatarios o por actuaciones propias de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP.

Los hechos que dan lugar a la aplicación de este protocolo han de quedar suficientemente documentados y demostrados, bien por inspecciones de técnicos de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP, o municipales, denuncias ante los cuerpos de seguridad del Estado, informes de las Comunidades de Arrendatarios, o cualquier otro medio probatorio que se considere suficiente.

### **2. SUPUESTOS**

Los hechos que pueden dar lugar a la aplicación de este protocolo son los siguientes, sin que esta relación pueda considerarse a título limitativo:

#### **1. Leves:**

- a) Ocupación de elementos comunes con enseres, mobiliario, etc., cuando impida la utilización normal de dichos espacios o provoque molestias al resto de los vecinos.
- b) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios, uso por personas ajenas a la promoción, uso de zonas no transitables, abandono de basuras.
- c) Destrozos leves en zonas comunes
- d) Obras menores no autorizadas en la vivienda, que no supongan modificación en la distribución interior de la vivienda.

e) Actividades que supongan una molestia puntual para los vecinos, tales como música alta, ruidos a horas intempestivas o actividades no permitidas por las reglas de convivencia.

## **2. Graves:**

- a) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un perjuicio grave para el resto de los vecinos, tales como uso continuado de zonas no transitables, uso de zonas comunes para consumo de drogas o alcohol, orinar o defecar en zonas comunes.
- b) Tenencia de animales no domésticos o molestias graves ocasionadas por animales.
- c) Obras que supongan modificación en la distribución interior de la vivienda.
- d) Insalubridad en viviendas, plagas, acumulación de basuras.
- e) Enganche ilegal de suministros, si además se dan otras de las situaciones leves antes citadas.
- f) Reiteración en cuatro o más casos leves o acumulación en una misma familia de cuatro o más casos leves diferentes.
- g) Utilización de trasteros y garajes para otros usos diferentes al suyo propio.
- h) Cualquier uso que conlleve situaciones de hacinamiento en la vivienda.
- i) Clausura de puertas cortafuegos o cualquier actuación que afecte al sistema de extinción de incendios del edificio.
- j) Manipulación de las puertas de acceso al garaje o al edificio.
- k) Reiteración en dos o más casos leves o acumulación en una misma familia de dos o más casos graves leves.

## **3. Muy graves:**

- a) Subarriendo o cesión de la vivienda o de habitaciones de la vivienda o utilización para negocio.
- b) Destrozos graves o reiterados de elementos de las zonas comunes.
- c) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un peligro para la integridad del resto de los vecinos, como acumulación de sustancias inflamables o peligrosas, realización de fogatas, venta de sustancias estupefacientes.
- d) Destrozos en vehículos y propiedades de los otros inquilinos.
- e) Obras que afecten a la estructura de la vivienda o de los elementos comunes del edificio.
- f) Cualquier actuación calificada como grave realizada por personas sin título legítimo para ocupar la vivienda.
- g) Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o con actuaciones penales, tales como robos en viviendas, agresiones o



amenazas a vecinos, peleas graves, uso o exhibición de armas, robo de elementos comunes como cableado.

- h) Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, o que afecten psicológicamente de forma grave a cualquier inquilino.
- i) La comisión de delitos de odio y discriminación, que sean dirigidos contra una persona motivados por un prejuicio basado en la discapacidad, la raza, origen étnico o país de procedencia, la religión o las creencias, la orientación e identidad sexual, la situación de exclusión social o cualquier otra circunstancia o condición social o personal.
- j) Reiteración en dos o más casos graves o acumulación en una misma familia de dos o más casos graves diferentes.

### **3.- SANCIONES**

#### **Las infracciones leves se sancionarán con:**

- Apercibimiento por escrito
- Retirada de oficio de los enseres, basuras, o elementos acumulados en las zonas comunes, con cargo del coste de la retirada de los mismos al infractor.
- Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes.
- Reposición a su estado original en caso de obras no autorizadas, con cargo al infractor.
- Denegación de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento de pagos de rentas impagadas o ayudas.

Al coste de la ejecución de los trabajos referidos en los párrafos anteriores se les aplicará una sanción económica de un 20% del importe de aquel.

#### **Las infracciones graves se sancionarán con:**

- Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes, de la retirada de basuras, saneamiento de la vivienda o zonas comunes en caso de insalubridad o plagas, o de reposición de los elementos del sistema contraincendios.
- Reposición a su estado original en caso de obras no autorizadas, con cargo al infractor.
- Denegación de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento de pagos de rentas impagadas.
- Obligación de abandono de la vivienda en caso de que los hechos hayan sido cometidos por algún miembro de la unidad familiar o de convivencia del arrendatario legal. En el supuesto de que no se produzca dicho abandono, la infracción alcanzaría el grado de muy grave y serían sancionados todos los miembros de dicha unidad familiar o de convivencia.

Al coste de la ejecución de los trabajos referidos en los párrafos anteriores se les aplicará una sanción económica de un 30% del importe de aquel.

#### **Las infracciones muy graves se sancionarán con:**

- Resolución del contrato de arrendamiento, con la obligación de entrega de las llaves y la posesión de la vivienda, libre de enseres y ocupantes a LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP.
- En caso de actuaciones realizadas por personas ocupantes de viviendas sin título para ello, ejecución de las actuaciones judiciales pertinentes para el desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda por LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP.

Todo ello con independencia de la posibilidad de la incautación de las garantías obrantes en poder de la sociedad municipal, así como del ejercicio de las acciones que en derecho correspondan para la exigencia de responsabilidad por daños y perjuicios.

### **4.- PROCEDIMIENTO:**

#### **4.1.- INICIO**

La apertura del expediente se iniciará:

- De oficio, cuando por cualquier medio la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP tenga conocimiento de alguna de las situaciones indicadas en el número 2 de este protocolo.
- Por denuncia de cualquier persona, debiendo identificarse en la misma al infractor.
- Por denuncia del Presidente de la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, o del Administrador de la misma, debiendo identificarse en la misma al infractor.

Cada expediente tendrá una numeración correlativa, indicándose el año al que corresponde, y reiniciándose la numeración de los mismos anualmente.

La documentación correspondiente a cada expediente habrá de archivarse en carpetas individualizadas y en soporte informático. Asimismo, se hará referencia al mismo en el expediente particular del inquilino infractor, así como en la base de datos informática de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP a efectos de posibles reincidencias.

#### **4.2.- COMPROBACION Y DOCUMENTACION**

Una vez abierto un expediente, se procederá a realizar las siguientes actuaciones para la comprobación y documentación de los hechos:

- a) Inspección por técnicos municipales o de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP, o personal a su cargo, para la verificación de los hechos denunciados y emisión de informe de inspección documentado con fotografías en su caso.



**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

- b) Solicitud de informe a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios acerca de los hechos que dan lugar a la apertura del expediente.
- c) Solicitud, en su caso, de información y documentación a los vecinos afectados directamente por los comportamientos o hechos. Habrán de documentarse en acta.
- d) Solicitud, en su caso, de información a los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Valladolid, de la situación personal de los infractores.
- e) Solicitud de cualquier otra documentación a Entidades, Organismos o personas que pudieran ser de interés para la documentación y acreditación de los hechos denunciados.

Los hechos calificados como muy graves indicados en las letras g) y h) en el capítulo de supuestos, habrán de ser documentados mediante copia de denuncia efectuada ante la Policía Nacional o de los autos judiciales seguidos por dichos hechos.

Se considerarán documentados aquellos hechos que hayan sido denunciados por las Comunidades de Arrendatarios/Propietarios reunidos en Junta constituida legalmente y consignados en la correspondiente acta, así como aquellos que hayan sido denunciados por una mayoría de vecinos del edificio al que se refieran. Se consignará en acta el número de denunciantes y la proporción que supone de la totalidad de vecinos del inmueble conservando la confidencialidad de los denunciantes salvo orden judicial expresa.

Si de la práctica de las actuaciones antes citadas no resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá al cierre y archivo del expediente, mediante resolución la Gerencia de la sociedad.

Si de la práctica de las actuaciones antes citadas resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá a la tramitación del expediente.

#### **4.3.- TRAMITACION**

##### **4.3.1.- Requerimiento**

Una vez verificados los hechos se contactará con el denunciado de forma presencial en su vivienda, se le informará de los hechos denunciados, solicitándole que cese en las actuaciones o comportamientos denunciados, en un plazo máximo de quince días, o acredite la inexistencia de las irregularidades denunciadas, en su caso. Dicha actuación se documentará en un acta de comparecencia donde el denunciado podrá hacer las alegaciones que estime convenientes en su defensa. Asimismo, se le citará para que acuda a las oficinas de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP a fin de lograr una solución amistosa a través de los servicios de intervención social de esta empresa o del Ayuntamiento de Valladolid, con la intermediación, si ello fuera necesario, de los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Valladolid.

Asimismo, se comunicará a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios para que insten al vecino al cese de las actuaciones.

Una vez transcurrido el plazo de quince días antes indicado, se procederá a realizar nueva inspección para verificar dicho cese, o se requerirá información



al respecto a la Comunidad de Arrendatarios o a los vecinos afectados o denunciantes.

El cese de las actuaciones denunciadas o regularización de las irregularidades detectadas dará lugar al cierre y archivo del expediente, mediante resolución de la Gerencia de la sociedad.

#### **4.3.2.- Propuesta y aprobación de actuaciones a realizar**

En el supuesto de que de la inspección posterior o de las manifestaciones de la Comunidad o vecinos afectados resulte que los hechos denunciados no han cesado, continúan las irregularidades detectadas, o se vuelven a recibir denuncias de los mismos hechos o de otros incluidos en este protocolo realizados por las mismas personas o por otros miembros de su unidad de convivencia, se procederá de conformidad con la presente cláusula.

Los técnicos municipales o de la sociedad, emitirán informe, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados, y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes. Se podrá adjuntar, en los supuestos que así se consideren necesario, informes sociales de trabajadores de la sociedad o del Ayuntamiento de Valladolid. Dicha propuesta de actuación deberá ser suscrita por la Gerencia de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP.

En el caso de infracciones muy graves dicho informe deberá elaborarse directamente por la Gerencia de la sociedad, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados, y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes, incluyendo, en su caso, la resolución del contrato de arrendamiento por la vía jurídico-procesal que se considere oportuna. Asimismo, podrán proponerse otras medidas para la protección de los inquilinos especialmente afectados por los comportamientos o hechos que dan lugar al expediente.

Atendiendo a la gravedad de las circunstancias del expediente y de los hechos denunciados, podrá proponerse la comparecencia ante dicha Gerencia de los inquilinos especialmente afectados, representantes de la Comunidad de arrendatarios o Administradores de la misma, o cualquier otra persona o Asociación de Vecinos que conozca los hechos o se encuentre afectado por los mismos, para que informen personalmente a la misma.

La aprobación de las medidas propuestas se realizará por la Gerencia quien podrá dar cuenta al Consejo de Administración, en los expedientes de faltas muy graves, del expediente y su resolución.

En todo caso, se intentará adoptar medidas conciliadoras y de mediación para resolver amistosamente la situación a que ha dado lugar el expediente. Los infractores estarán obligados a someterse a dichas actuaciones de mediación.

Una vez acordadas las medidas propuestas, en cualquiera de los tres tipos de casos, se procederá por parte de LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP a realizar las actuaciones necesarias para su consecución, comunicándose oportunamente a las Comunidades de Arrendatarios y/o vecinos especialmente afectados la decisión adoptada en relación al expediente en concreto.

Las actuaciones derivadas de ejecución subsidiaria, así como las sanciones económicas derivadas del presente protocolo podrán ejecutarse directamente por la sociedad municipal o por el Ayuntamiento de Valladolid.

## 5. PROTECCION A INQUILINOS ESPECIALMENTE AFECTADOS

En el supuesto de las actuaciones que se indican a continuación, y cuando los perjudicados directos de estas sean inquilinos de la misma promoción, se establece un procedimiento de especial protección.

Las actuaciones que dan lugar a estas medidas especiales son:

- Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o a actuaciones judiciales penales, tales como robos en viviendas, agresiones o amenazas, peleas graves, uso o exhibición de armas, etc, aunque no hayan finalizado.
- Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, que afecten psicológicamente de forma grave al inquilino o cualquier miembro de su unidad familiar, o que puedan afectar a la integridad física del inquilino o de cualquier miembro de su unidad familiar.

Las medidas que se establecen son las siguientes:

- Cambio de la vivienda: Se les podrá ofrecer, el cambio a una vivienda, dentro de las disponibilidades de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP, a otra zona, y con similares características en cuanto a tamaño, número de habitaciones y anejos vinculados, a la que ocupan, en alquiler. Dicho cambio podrá ser definitivo, o bien temporal mientras se soluciona la situación que ha generado conflicto.
- En caso de mantener impagos de rentas, si aceptan el cambio de vivienda, se les facilitará un fraccionamiento y aplazamiento del pago de las mismas, de acuerdo con su situación económico familiar.
- Para reducir el coste que supone la mudanza y cambio de domicilio, se establecen dos meses de carencia de pago de renta una vez entregadas las llaves de la nueva vivienda.

Las condiciones de aplicación de estas medidas son las siguientes:

- Que las actuaciones hayan provocado daños físicos o psíquicos o supongan un peligro directo para la integridad de alguno de los miembros de la unidad familiar afectada, acreditado mediante informe médico o psicológico.
- Que dichas actuaciones afecten directamente a estas familias, y no se trate de conductas que perjudiquen con carácter general al resto de los vecinos, aunque los acusantes generen otros problemas de convivencia.
- Que se haya presentado por los afectados una denuncia de los hechos ante la autoridad correspondiente, o se encuentren iniciadas actuaciones judiciales, aunque no hayan llegado a su término, contra los causantes de los hechos.

- Que la familia afectada firme un compromiso en los siguientes términos.
  - o No retirar la denuncia ni solicitar el archivo de las actuaciones judiciales entabladas, en su caso.
  - o Compromiso de colaboración con la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP en las medidas que esta adopte en relación al causante de los daños, entre las que se incluirá su colaboración en las actuaciones judiciales que se pudieran instar.
  - o Compromiso de abono de las deudas de rentas que mantengan, en el supuesto de que existan.
  - o Proceder a la entrega de la vivienda que ocupan según las instrucciones de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP, comprometiéndose a no abandonarla antes del plazo que se les dé, ni de forma diferente.

La aprobación de estas medidas habrá de ser acordada por la Gerencia de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP., quien podrá dar cuenta al Consejo de Administración de la sociedad.

## **6. VIGENCIA.**

El presente Protocolo entrará en vigor tras la aprobación por el Consejo de Administración de la sociedad y su publicación en la página web de ésta.

**ANEXO.** Se adjunta como anexo al presente protocolo, formando parte del mismo, unas normas de convivencia de carácter no limitativo y que no excluyen las lógicas normas de urbanidad, ni las legales o contractuales, en garantía de una adecuada convivencia con el resto de los vecinos en viviendas de propiedad o gestionadas por la Sociedad Municipal de Vivienda de Valladolid, SLMP, formando parte del presente protocolo como guía de actuación, de obligado cumplimiento, que se adjuntarán a los contratos de arrendamiento que realice la sociedad en aquellas.

## **ANEXO: ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **NORMAS DE CONVIVENCIA Y RÉGIMEN INTERIOR PARA EL USO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD O GESTIONADAS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SL.**

Con estas normas se pretende regular, sin carácter exhaustivo, los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y zonas comunes, siendo de obligado cumplimiento. Su incumplimiento reiterado pudiera derivar, tras su apercibimiento, y audiencia a las partes interesadas, en causa de resolución del contrato de arrendamiento al que va unido como adenda formando parte del mismo, como se ha descrito en el Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de la sociedad municipal de suelo y vivienda de VALLADOLID, SLMP o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales.

#### **NORMATIVAS REGULADORAS**

**Artículo 1º** La Comunidad de Vecinos del Edificio de viviendas de Valladolid donde radica la vivienda alquilada propiedad o gestionada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, se rige para su funcionamiento por las disposiciones contenidas en la vigente Ley de Propiedad Horizontal. A su vez al inquilino le vincula junto a ella, la Ley de Arrendamientos Urbanos, los Protocolos de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, SLMP, que proceda para cada supuesto, el contrato de alquiler firmado por los inquilinos y por lo establecido en las presentes normas de régimen interior, y en su defecto por los acuerdos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

#### **CONVIVENCIA**

**Artículo 2º** Los ocupantes de las edificaciones procurarán que no se altere la vida tranquila de las mismas con voces, cantares o ruidos molestos. Las máquinas, aparatos de radio y televisión, los de limpieza, etc., deberán regularse en su intensidad a fin de que el ruido no trascienda del ámbito del piso o local que se utilice, y si ello resultare imposible por sus características, se utilizarán en horas que no sean las habitualmente dedicadas al descanso. Se prohíbe desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 8 de la mañana, por cuanto que dicho horario se destina al descanso de los habitantes de la Comunidad. En todo caso primará la Ordenanza de Ruidos del Ayuntamiento de Valladolid vigente en cada momento.

#### **ANIMALES DOMÉSTICOS**

**Artículo 3º** Se prohíbe la estancia de animales en las viviendas y elementos comunes, salvo autorización expresa de la sociedad municipal.

#### **ASPECTO EXTERIOR**

**Artículo 4º** No se permite colocar en los balcones o ventanas, objetos que puedan poner en peligro la integridad y seguridad, así como, los que modifiquen la configuración o estado exterior del edificio.



**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

**Artículo 5º** Se prohíbe tender ropas en los balcones, o ventanas, de las edificaciones que den a la calle. El tendido de prendas deberá efectuarse en los tendederos, debiendo hacerse debidamente escurridas para evitar molestos goteos a los vecinos de los pisos bajos.

**Artículo 6º** Para la colocación de rejas, persianas, antenas parabólicas y otros elementos de ornato exterior, así como para variar la pintura, alicatar o modificar el aspecto externo de las viviendas, será preciso contar con la aprobación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP.

**Artículo 7º** Los anuncios, carteles, rótulos e inscripciones indicadoras de los nombres de los vecinos se colocarán en el lugar y forma que se determine por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP.

**Artículo 8º** Todos los vecinos están obligados a depositar sus bolsas de basura en los contenedores habilitados al efecto, atendido el horario establecido al efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, evitando depositarlas a la intemperie o de cualquier otra forma que pudiera originar su dispersión.

**Artículo 9º** El uso de los pisos no será otro que el destinado a vivienda. No se permitirá la instalación en viviendas, de otras máquinas o motores que los usuales y corrientes para el exclusivo servicio del hogar.

## RECOMENDACIONES

**Artículo 10º** Se recomienda al inquilino de una vivienda, que se ausente durante algún tiempo que entregue la llave de la misma a persona de su confianza y lo comunique a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP., a fin de que pueda tenerse acceso a aquella en eventuales casos de urgencia, como rotura de cañerías, incendio, etc.

## ZONAS COMUNES

**Artículo 11º** Podrán utilizar las instalaciones y espacios comunes todos los propietarios o inquilinos de las viviendas y los familiares que convivan con ellos. Cualquier desperfecto producido por el uso indebido en los elementos comunes por parte de los usuarios de las viviendas deberá ser reparado por el causante de los mismos.

## UTILIZACIONES

**Artículo 12º** No se podrán realizar en el inmueble actividades que resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y se deberá hacer en todo momento buen uso de las viviendas e instalaciones comunes.

**Artículo 13º.-** No se permite dejar bicicletas, motos ni carros de la compra dentro del portal o zonas comunes.

**Artículo 14º.-** No se podrá usar el ascensor, en su caso, por mayor número de personas autorizadas, ni por menores de 14 años sin acompañamiento de un adulto y, en todo caso, respetando las normas de adecuado uso del mismo. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en

número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

**Artículo 15º.-** No se podrá almacenar sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en los trasteros ni plazas de garaje.

**Artículo 16º.-** En el supuesto de que el alquiler de la vivienda conlleve el de la plaza de garaje, no se podrá realizar lavados, cambios de aceite o cualquier otra actividad que afecte a los vehículos ubicados en las plazas de garaje y que puedan dañar el estado del mismo. Se destinará para el aparcamiento del vehículo sin que la sociedad arrendadora sea responsable de daños, robos, etc. que pudieran ocasionarse en el vehículo o de propiedades que se depositen dentro del mismo. Se prohíbe el cerramiento, mediante cualquier sistema constructivo, fijo o provisional, de las plazas de aparcamiento.

## OBSERVACIONES

**Artículo 17º.-** Los inquilinos de viviendas propiedad de la sociedad municipal se deberán dirigir por escrito, teléfono o correo electrónico a los Gestores de Comunidad, de existir, universitarios encargados en su caso, o en su defecto, a la sociedad con las quejas y observaciones que estimen oportunas en orden a los servicios comunes, necesidad de reparaciones, alteración de la normal convivencia, etc. y también para comunicar deficiencias en el interior de su vivienda. En caso de urgencia pueden dirigirse directamente al Presidente de la Comunidad quien les facilitará las empresas que tienen contrato de mantenimiento de cada edificio.

**Artículo 18º.-** Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.