

FM/461

AYUNTAMIENTO DE MADRID
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECCION DE VIVIENDAS

NORMAS PROVISIONALES

PARA EL USO Y CONVIVENCIA DE LOS BENEFICIARIOS DE
LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES DEL EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE MADRID, ENCUADRADOS EN LA SECCION
DE VIVIENDAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MADRID, 1971

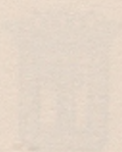
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

Ayuntamiento de Madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECCION DE VIVIENDAS

NORMAS PROVISIONALES

PARA EL USO Y CONVIVENCIA DE LOS BENEFICIARIOS DE
LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES DEL EXCELENTE
AYUNTAMIENTO DE MADRID, ENCUADRADOS EN LA SECCION
DE VIVIENDAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE MADRID
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECCION DE VIVIENDAS

NORMAS PROVISIONALES

PARA EL USO Y CONVIVENCIA DE LOS BENEFICIARIOS DE
LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES DEL EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE MADRID, ENCUADRADOS EN LA SECCION
DE VIVIENDAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



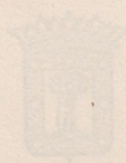
MADRID, 1971

ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

AYUNTAMIENTO DE MADRID
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECCIÓN DE VIVIENDAS

NORMAS PROVISIONALES

PARA EL USO Y CONVIVENCIA DE LOS BENEFICIARIOS DE
LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES DEL EXTERIOR
AYUNTAMIENTO DE MADRID, ENCLAVADOS EN LA SECCIÓN
DE VIVIENDAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Depósito legal: M. 23.855 - 1970

Ayuntamiento de Madrid

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS PROVISIONALES

Artículo 1.º *Objeto.*—Las presentes normas tienen por objeto regular el régimen de uso y convivencia entre los beneficiarios de las viviendas y los propietarios de dichas viviendas, en el ámbito de aplicación de las normas de régimen interno de gestión de las viviendas sociales o colectivas contempladas en los artículos 41, 42 y 43 del reglamento del antiguo Patronato Municipal de la Vivienda y de las cláusulas particulares de los contratos suscritos por los usuarios, con el fin de garantizar el uso de dichas viviendas, su conservación y el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios y propietarios.

Art. 2.º *Ámbito.*—Estas normas se aplican a las viviendas sociales de régimen de alquiler y a las viviendas de régimen de alquiler de carácter provisional, por el momento de suscripción de dicho contrato, que obligarán al régimen de Propiedad Municipal de la Vivienda de 1966.

Art. 3.º *Ámbito subsidiario.*—Además de las normas que se establecen en el presente reglamento, se aplicarán, según proceda, por el orden de jerarquía de la Ley de Arrendamiento Urbano de 26 de octubre de 1964, por la ley y reglamento de Vivienda de Propiedad Estatal.

NORMAS PROVISIONALES

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º *Objeto*.—Las presentes normas tienen por objeto regular el régimen de uso y convivencia entre los beneficiarios de las viviendas y locales comerciales administrados por la Sección de Viviendas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para un mejor cumplimiento de las normas de régimen interior derivadas de obligaciones individuales o colectivas comprendidas en los artículos 61, 62 y 63 del reglamento del extinguido Patronato Municipal de la Vivienda y de las cláusulas particulares de los contratos suscritos por los usuarios, como asimismo el régimen de conservación, mejora y establecimiento de servicios y suministros comunes de las referidas viviendas y locales.

Art. 2.º *Vigencia*.—Estas normas vincularán a los beneficiarios desde el momento de su aprobación hasta que, por otorgamiento de escritura de venta de los pisos, sea obligatorio el régimen de Propiedad Horizontal de 21 de junio de 1960.

Art. 3.º *Régimen subsidiario*.—Además de estas normas, los beneficiarios de viviendas y locales comerciales se regirán, según proceda, por el texto refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, por la ley y reglamento de Viviendas de Protección Oficial

de 24 de junio de 1963 y 26 de julio de 1968, respectivamente, y por las demás normas aplicables, en especial el reglamento del extinguido Patronato Municipal de la Vivienda y disposiciones complementarias.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 4.º *Derecho al uso de las viviendas y locales.* Todo beneficiario tendrá derecho al uso y disfrute exclusivo de la vivienda o local de negocio que le sea adjudicado y, además, un derecho para la utilización en común con los demás beneficiarios de los restantes elementos del edificio, cuya utilización sea imprescindible para el logro de aquél.

Art. 5.º *Obligaciones.*—Serán obligaciones de los beneficiarios el respeto, buen uso y mantenimiento de los elementos comunes o particulares de la vivienda o local, contribuyendo a las obras de conservación, reparación y sostenimiento, cuando proceda; consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, observando la diligencia debida en sus relaciones con los restantes vecinos y, en especial, las que se deriven de los artículos 57 a 64 del reglamento del antiguo Patronato Municipal de la Vivienda.

Art. 6.º *De los gastos generales.*—Todos los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos se reputarán generales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de la obligación correspondiente.

Los gastos que se deriven de normas o servicios comunes del edificio, cuando sean por cuenta de los beneficiarios, se repartirán por partes iguales entre ellos.

CAPITULO III

DEL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE BENEFICIARIOS

Art. 7.º *Organos*.—Serán órganos de la Comunidad el Delegado Presidente y la Junta de Beneficiarios.

Art. 8.º *Del Delegado Presidente*.—A falta de acuerdo entre los beneficiarios, se ejercerá este cargo por todos ellos en turno anual, sucediéndose por orden alfabético de primer apellido, y su aceptación será automática, según el orden citado.

Art. 9.º *Funciones del Delegado Presidente*.—Corresponde al Delegado Presidente de cada edificio:

a) Recaudar de cada beneficiario los gastos que le correspondan por servicios o suministros de gestión común y las cuotas de gastos generales que libremente se establezcan.

b) Administrar los fondos recaudados.

c) Efectuar las adquisiciones convenidas por los beneficiarios para el mantenimiento y mejora de elementos comunes, rindiendo cuentas del resultado de cada gestión.

d) Promover cuantas iniciativas tiendan al mejoramiento del edificio.

e) Servir de enlace entre la Sección de Viviendas y los beneficiarios, para hacer llegar a éstos los acuerdos y disposiciones de la Administración Municipal y expresar ante dicha Sección las sugerencias, propuestas o reclamaciones de los beneficiarios; y

f) En general, cuantas facultades se le otorguen por la Sección de Viviendas o por la Junta de Beneficiarios para el mejor gobierno y administración de la Comunidad.

Art. 10. *De la Junta de Beneficiarios*.—Estará consti-

tuida por todos los beneficiarios de viviendas y locales comerciales del inmueble, y tendrá las siguientes funciones:

a) El establecimiento de normas particulares sobre régimen de conservación y uso del inmueble.

b) La adopción de acuerdos para las obras comunes de mejora que se estimen pertinentes.

c) El régimen de los servicios y suministros comunes establecidos por normas superiores o que voluntariamente se acuerden por sus componentes; y

d) Las facultades que por la Sección de Viviendas se estime oportuno otorgar en orden a una mejor administración, conservación y funcionamiento de los edificios.

Art. 11. *Régimen de reunión.*—Bajo la presidencia del Delegado Presidente, y previa convocatoria por el mismo con la suficiente antelación, se realizará una reunión ordinaria anual.

Con el mismo régimen se celebrarán cuantas reuniones extraordinarias se soliciten por la mitad más uno de los beneficiarios.

Si por la Junta se acuerda, serán obligatorios los libros de actas y cuentas de la misma.

Art. 12. *Asistencia.*—Los beneficiarios estarán obligados a asistir a las Juntas que se celebren. Cuando por causa justificada no pudiesen asistir, podrán delegar en un familiar o, por escrito, en otro miembro de la Junta.

Fuera de los casos expuestos, el no asistir implica obligación de acatar los acuerdos adoptados.

Art. 13. *Adopción de acuerdos.*—Para que sean válidos sus acuerdos, la Junta deberá estar constituida por todos los vecinos o sus representantes en primera convocatoria. De no ser así, se convocará nueva Junta, que fun-

cionará válidamente cualquiera que sea el número de los asistentes.

Como norma general, los acuerdos se adoptarán con los votos favorables de la mitad más uno de los beneficiarios asistentes. No obstante, para toda medida que implique gasto, mejora o establecimiento de servicios de carácter voluntario se requerirá una mayoría de dos tercios.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Art. 14. *Sanciones*.—El incumplimiento de las presentes normas o quejas comprobadas por parte de cualquier beneficiario dará lugar a la amonestación o adopción de medidas pertinentes por la Sección de Viviendas de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Art. 15. *Interpretación*.—Las dudas de interpretación que puedan presentar estas normas serán resueltas por la Sección de Viviendas de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

* * *

NOTA.—Estas normas fueron aprobadas por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1970.

Artículos del reglamento del extinguido Patronato Municipal de la Vivienda que se citan

OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS O INQUILINOS EN RELACION CON LA CONSERVACION Y REPARACION DE LAS FINCAS QUE HABITEN

Art. 57. Las obras de conservación y reparación de las fincas, o las de ampliación, transformación y mejora, se realizarán siempre por el Patronato Municipal de la Vivienda, por intermedio de la Administración General, a cuyo fin se determinará, cuando se ponga en renta cada agrupación, la cantidad alzada en que se estipula su coste anual: valor atribuido a cada vivienda y año, sin tener en cuenta como gasto previsto el importe de las contribuciones o impuestos con que puedan ser gravadas las fincas por el Estado y demás organismos oficiales. En los contratos de arrendamiento con promesa de venta se estimará como máximo la cifra anual destinada a gastos comunes de reparaciones en el 2,25 por 100 del valor atribuido a cada vivienda o año, a cuya cifra podrá añadirse el importe de las contribuciones e impuestos que hayan de satisfacerse, si procediera su exacción.

Art. 58. La reparación de los daños causados por abusos, negligencia o mal uso de las viviendas entregadas será a cargo de los inquilinos usufructuarios, y se girará un

recibo especial de este importe, junto con el de la mensualidad corriente estipulada. La falta de pago del recibo especial será causa suficiente para incoar el desahucio.

Art. 59. Queda prohibido realizar obras de transformación, modificación o utilización de los locales para habitarlos para otros usos distintos a los señalados, o para su acomodamiento o necesidades particulares de los usuarios, sin consentimiento expreso del Patronato, quien podrá autorizarlas previas las condiciones y garantías que estime necesario adoptar para su concesión.

OTRAS OBLIGACIONES

Art. 60. En los contratos que se extiendan por el Patronato habrá de estipularse concretamente que los locales que éste facilite se destinarán al comercio e industria exclusivamente para artículos determinados de antemano al establecer el oportuno contrato. No podrán, por tanto, destinarse a uso distinto del estipulado, sin incurrir como sanción en la rescisión de aquél, procediéndose, en consecuencia, al desahucio.

Art. 61. Bajo concepto alguno se podrán realizar realquillos o subarriendos, traspasos, cesiones, cambios de inquilino o beneficiario, sin previo conocimiento y autorización por escrito; ni ceder habitaciones a terceras personas; ni admitir huéspedes, incluso a familiares, para vivir en compañía; ni establecer industrias o talleres; ni depositar drogas, materias inflamables o sustancias malolientes o peligrosas; ni destinar toda, o parte de la vivienda, a depósito de mercancías de ninguna clase; ni criar ni alojar animales de cualquier especie; ni hacer fuego en las habitaciones en lugar distinto al destinado para ello; ni depositar basuras

en las escaleras, portales o espacios dedicados al servicio o a usos comunes; ni verter aguas o residuos desde las ventanas al exterior, castigándose las infracciones en la forma señalada en el artículo anterior.

Art. 62. También se estipulará en los contratos la prohibición de producir escándalos, riñas o discusiones ruidosas en las viviendas o en la barriada; estacionarse, bajo pretexto alguno, en las escaleras o portales; ni permitirse los juegos de los niños en dichos lugares, ni que éstos rayen, pinten o ensucien las paredes de cualquier lugar dentro de las barriadas de la propiedad del Patronato, so pena de aplicarse la sanción determinada en el artículo 60.

OBLIGACIONES COLECTIVAS

Art. 63. En las barriadas construidas sin haberse previsto la existencia de porterías individuales para cada finca habrán de realizarse por los usufructuarios determinadas funciones o servicios generales, que se detallarán como condiciones generales en los contratos, tales como la limpieza de escaleras y portales, el cierre y apertura de los mismos, la reposición obligatoria de las bombillas que eventualmente sean substraídas de escaleras y portales, y cuantos servicios considere el Patronato que puedan producir un beneficio colectivo por medio de pequeños sacrificios o servicios individuales.

Art. 64. El consumo de agua que acusen los contadores individuales instalados en las viviendas, en cuanto exceda de los límites previstos en los contratos, será abonado por los usuarios de las fincas, barriadas o locales de la propiedad del Patronato, una vez instalados dichos instrumentos.

