



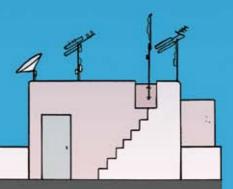
### Índice

	PRESENTACIÓN3
	LAS COMUNIDADES DE VECINOS Y VECINAS4
	Ruidos4
	Evitar conductas molestas5
	Mantenimiento de los espacios comunes7
	Basura y otros residuos7
	Muebles, colchones, sofás y similares8
	Por una buena convivencia9
2	NORMAS BÁSICAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS10
	Comunidad de propietarios/as10
	1. Composición10
	2. Normas de régimen interno11
	3. Obligaciones de los propietarios/as y consideración de gastos generales13
	4. Obligaciones de los propietarios/as y de los inquilinos/as14
3	INFORMACIONES DE INTERÉS
	Responsabilidad civil de la comunidad de propietarios/as 16
	Elementos de mejora (ascensores)17
	Instalación de infraestructuras y servicios de telecomunicación (antenas de TV)17
	Reformas y otras actividades18
	Plazas de aparcamiento
	GLOSARIO
	DIRECTORIO





Ayuntamiento de Málaga Área de Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo



#### **PRESENTACIÓN**

Málaga es una ciudad en la que conviven cerca de 600.000 personas de 144 diferentes nacionalidades, etnias y razas. En los últimos años, nuestra ciudad se ha convertido en un enclave estratégico, social y culturalmente plural con todo la riqueza que ello nos aporta.

El objetivo del Ayuntamiento de Málaga es promover la integración real de los inmigrantes y potenciar la tolerancia como un valor de la sociedad malagueña, de forma que se garantice la convivencia pacífica de toda la ciudadanía. De este modo, sentamos las bases de la "ciudad inclusiva", y pretendemos que la diversidad cultural sea considerada como un factor positivo que enriquece a la sociedad en todos los niveles, canalizando el potencial económico, laboral y social que conlleva el fenómeno de la inmigración.

Desde este Consistorio se aprobó el I Plan Marco de Ciudadanía y Convivencia 2008-2011, impulsado desde el área de Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo, en el que se recoge como objetivo fundamental el fomento de la plena "normalización" de las personas inmigrantes en todos los ámbitos de la sociedad malagueña a través del desarrollo de una política municipal que garantice la cohesión social y el cumplimiento de los derechos y deberes de todo vecino.

Para lograrlo, es también importante consolidar una ciudadanía donde el civismo, la tolerancia y el respecto sean garantías de una buena convivencia. Así, las comunidades de vecinos y vecinas son uno de los espacios clave para construir una buena convivencia, ya que constituyen un terreno estratégico entre lo que es el espacio público y lo que se considera el espacio privado por excelencia, nuestro hogar. En este terreno, se van tejiendo día a día la red de relaciones más próxima al entorno donde vivimos.

A través de esta Guía para la Convivencia en las Comunidades de Vecinos y Vecinas, queremos facilitar la comprensión de la organización en comunidades a toda la ciudadanía, en general; y a las personas recién llegadas, en particular. Aquí encontramos definiciones de conceptos relativos a las comunidades y a su organización, así como también información sobre la formativa vigente y otras informaciones de interés para cualquier persona que viva en una comunidad.

Esperamos que esta guía se convierta en una herramienta útil para fomentar estos espacios positivos de convivencia y para mejorar las redes de buena vecindad.

Iulio Andrade Ruiz

Concejal Delegado de Participación Ciudadana, Inmigración y Cooperación al Desarrollo

## LAS COMUNIDADES DE VECINOS Y VECINAS

#### - Ruidos

El descanso de los vecinos y las vecinas es muy importante para una buena convivencia, por este motivo, entre las 22 horas y las 8 horas, hay que evitar los ruidos de cualquier tipo:

- Cantar, gritar, hablar fuerte, saltar...
- Instrumentos musicales u otros aparatos como la televisión, radio, cadena de música.
- Determinados electrodomésticos (aspirador, lavadora).



Los propietarios/as de animales domésticos tienen la obligación de adoptar las precauciones necesarias para que los ruidos que éstos producen no ocasionen molestias a la vecindad.

También se deben evitar los ruidos excesivamente altos a cualquier hora del día, es decir, la producción de ruidos no puede superar los niveles permitidos, aunque sea de día.

#### **Evitar conductas molestas**

Se deben evitar ciertas conductas que pueden molestar al resto de la comunidad:

- Tender la ropa excesivamente mojada de manera que gotee.
- Regar las plantas en horas no permitidas, evitando que caiga agua a la calle...
- Lanzar por la ventana o balcón objetos o suciedad y sacudir toallas, alfombras, trapos...
- Tender la ropa en los balcones exteriores de la fachada.
- Cuando una persona ocasiona molestias, ruidos, etc., lo primero que se debe intentar es llegar a un entendimiento mediante el diálogo. En último extremo y siempre que el diálogo no haya sido suficiente, se pueden denunciar los malos comportamientos o avisar a la Policía Municipal.





#### - Mantenimiento de los espacios comunes

#### Hay que evitar:

- Tirar papeles, envases, chicles, colillas...
- La acumulación de basura para que no produzca malos olores y no favorezca la aparición de insectos y plagas.
- Que la basura gotee y dejar restos de líquidos por el suelo.
- · Que los animales domésticos ensucien estos espacios.
- Dejar huellas en los cristales o espejos.
- Sobrecargar el ascensor.
- Dejar objetos en los espacios comunes (excepto en los trasteros, si los hay).

Hay que mantener las paredes limpias.

Hay que mantener en buen estado los buzones, el portero automático, los interruptores.

Hay que avisar al administrador/a cuando se vea algún desperfecto.

#### -Basura y otros residuos

La franja horaria para bajar la basura es desde las 21 horas hasta las 23 horas, en el periodo nocturno, y desde las 23 horas hasta el momento de pasar los servicios de recogida en el diurno.

El horario de depósito de los contenedores soterrados será ininterrumpido desde las 9 hasta las 22 horas.

La basura y los residuos se deben depositar en los contenedores y/o puntos de depósito que hay para cada clase de residuo:



• Vidrio: contenedor verde y redondo.



• Papel y cartón: contenedor azul.



• Plásticos y latas: contenedor amarillo.



• Materia orgánica: contenedor verde.



• Aceites domésticos: contenedor naranja.



• Pilas y acumuladores

Las baterías (un máximo de dos) hay que depositarlas en el Punto Limpio del Polígono Guadalhorce (véase página 23).

#### Muebles, colchones, sofás y similares

Para deshacerse de los muebles, colchones, sofás y similares, siempre que sean pequeñas cantidades, se puede solicitar a LIMASA su recogida. Para solicitar este servicio, hay que llamar al teléfono gratuito de Atención al cliente 900 900 000 y los muebles se sacarán el día indicado de recogida.

En caso de ser una gran cantidad, los objetos deberán de llevarse a:

- Punto Limpio, en el Polígono de Guadalhorce, con limitación de un metro cúbico para maderas y muebles, y de tres unidades en el caso de colchones, sofás y similares.
- Centro Ambiental de los Ruices, pagando la correspondiente tasa.







#### Recordad que:

- El diálogo, el respeto y la tolerancia son primordiales a la hora de afrontar posibles problemas o desavenencias entre vecinos/as.
- Los comportamientos incívicos dificultan la convivencia diaria.
- Los niños aprenden el ejemplo que dan las personas adultas.
- Los niños menores de doce años no pueden utilizar el ascensor si van solos.



- Preocupaos por el bienestar de vuestros vecinos/as, sobre todo si son mayores y más aún si viven solos/as.
- Avisad a la Policía Municipal u otros servicios especializados si alguna situación os preocupa (abandono, maltrato, etc.).

# 2. NORMAS BÁSICAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS

La Ley de propiedad horizontal regula las relaciones de la vecindad de un edificio constituida en comunidad.

La Ley obliga a los propietarios/as a organizarse para resolver los asuntos comunitarios.



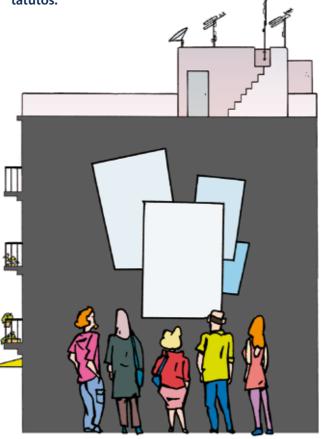


#### **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS/AS:**

- 1) Composición
- La comunidad de propietarios la forman la junta y el presidente/a. En algunas comunidades hay otros cargos, como: vicepresidente/a, secretario/aria o administrador/a.
- Tanto el presidente/a como el vicepresidente/a se nombran por elección, rotación o sorteo entre todos los propietarios/as. El nombramiento de administrador/a puede recaer en un vecino/a o en un tercero (profesional contratado por la comunidad).
- El hecho de designar a un presidente/a de comunidad que convoque las juntas de vecinos/as para debatir posibles problemas, ayuda a resolverlos y a conseguir mejoras.
- Es muy importante que todos los propietarios/as participen en la junta para conocer lo que pasa en la comunidad y poder tomar decisiones al respeto.

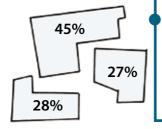
#### 2) Normas de régimen interno

Los propietarios/as de un edificio, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y las partes comunes, podrán fijar unas normas de régimen interno de desempeño obligatorio para todo el mundo siempre que no sean contrarias a la Ley y a los estatutos.

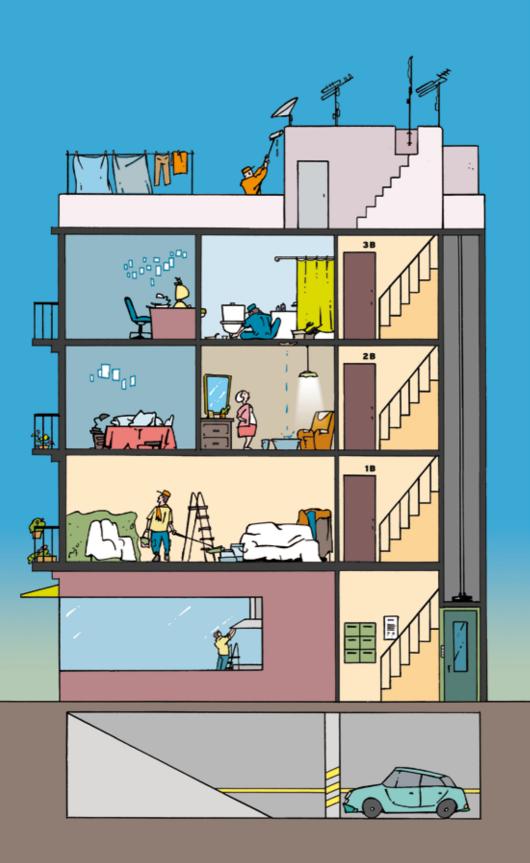




Los acuerdos tomados en la junta se recogerán en el libro de actas, donde constarán los nombres de los propietarios/as con los respectivos votos (a favor o en contra) de estos acuerdos. También se indicarán las cuotas de participación de cada uno.

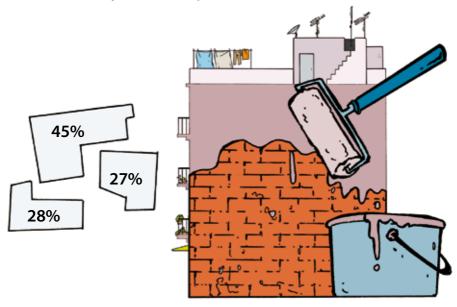


En los acuerdos de la junta de propietarios/as se tendrán en cuenta las cuotas de participación.



### 3) Obligaciones de los propietarios/as y consideración de gastos generales

- Respetar las instalaciones generales de la comunidad y los otros elementos comunes, tanto si son de uso general como privativo de cualquiera de los propietarios/as, tanto si están incluidos en su piso o local como si no lo están, hacer un uso adecuado de ellos y evitar en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- Mantener en buen estado de conservación el propio piso o el local y las instalaciones privativas, de manera que no se perjudique a la comunidad o a los otros propietarios/as, y resarcir los daños que ocasione por su falta de cuidado o a la de las personas por las que haya de responder.
- Consentir que se hagan en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados.
- Contribuir, de acuerdo con la cuota de participación que fija el título o lo que se haya establecido especialmente, a los gastos generales para el mantenimiento adecuado del inmueble, sus servicios, las cargas y las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- Gastos obligatorios: los vecinos/as están obligados al pago de las cuotas y las derramas correspondientes. En caso de que algún vecino/a no esté al corriente de los pagos obligatorios hay que convocar una junta extraordinaria para acordar la liquidación de la deuda e informar al vecino/a de su situación. El siguiente paso es que el presidente/a, como representante legal de la comunidad, puede reclamar la deuda judicialmente presentando una demanda.



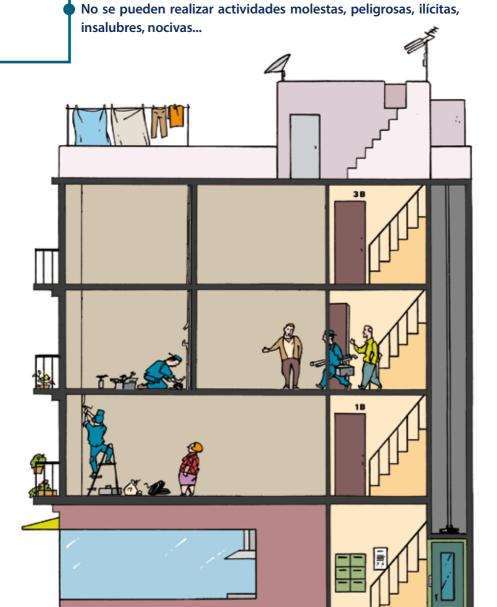
#### - 4) Obligaciones de los propietarios/as y de los inquilinos/as

Mantener en buen estado su piso o local.

Colaborar en la limpieza de las partes comunes del edificio.

Respetar las normas de la comunidad.

Permitir el acceso a su vivienda, para efectuar reparaciones necesarias con el fin de evitar daños al vecindario o al edificio.



- Respetar el uso de las zonas comunes de acuerdo a la normativa interna y al uso que resulte normal y adecuado a su naturaleza.
- Los propietarios/as o inquilinos/as no pueden hacer un uso exclusivo o predominante de ningún elemento común.
- Los propietarios/as deben contribuir a los gastos generales de la comunidad y a las obligaciones de conservación.
- Los inquilinos/as tienen la obligación de pagar los gastos de comunidad cuando así lo establezca su contrato de alquiler.
- · Hay que tener en cuenta que las azoteas constituyen una modalidad de la cubierta: además de servir de cierre superior, permiten su aprovechamiento al ser pisadas y ocupadas por las personas. Por lo tanto, es importante saber si son: Elemento común. Propiedad privada (pertenece sólo a un propietario/a). De carácter mixto (al compatibilizar su carácter común con el uso privativo).

## 3. INFORMACIONES DE INTERÉS



## Responsabilidad civil de la comunidad de propietarios/as

La comunidad de propietarios/as es responsable civil de los daños que cause a terceros o incluso a los integrantes mismos de la comunidad, derivados del mal funcionamiento o negligencia en el cuidado de sus elementos comunes; la comunidad de propietarios/as debe guardar siempre las garantías y procurar que sus elementos constructivos estén en perfecto estado de conservación.

La responsabilidad puede ser por daños causados a las cosas o por lesiones o muertes a las personas; por ejemplo, si debido al mal estado de la fachada, cae un trozo de balcón encima de alguien, la responsabilidad será de la comunidad de propietarios/as.

### Elementos de mejora (ascensores)

Si un grupo de vecinos/as quiere instalar un elemento de mejora, como un ascensor, y algún vecino/a se opone, la junta no le puede obligar a implicarse económicamente. Por tanto, se podrá realizar la obra, pero quien se haya opuesto no podrá usar el servicio que se haya instalado.

Si posteriormente el vecino/a disconforme quiere utilizar el nuevo servicio, deberá pagar la parte proporcional de la obra más los intereses.

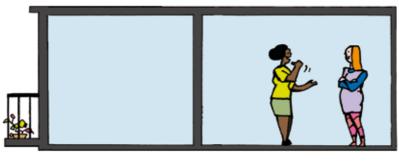
## Instalación de infraestructuras y servicios de telecomunicación (antenas de TV)

Un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, al mismo tiempo, un tercio de las cuotas de participación puede acordar la instalación de infraestructuras comunes o la adaptación de las existentes (antenas parabólicas, placas de energía solar u otro tipo de suministro energético, etc.) .

Los vecinos/as que se opongan no tienen la obligación de pagar el coste de estas instalaciones o de su mantenimiento, pero si posteriormente solicitan el acceso a estos servicios deberán abonar el importe que les habría correspondido, debidamente actualizado, aplicándole el interés legal correspondiente.

#### Reformas y otras actividades

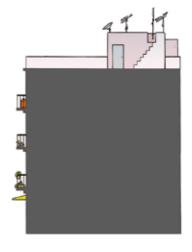
El propietario/a de cada piso o local puede modificar los elementos arquitectónicos, las instalaciones o los servicios del piso o el local si no altera la seguridad del edificio, la estructura general, la configuración o el estado exteriores, o no perjudica los derechos de otro propietario/a. Antes de realizar una obra, hay que comunicarlo con antelación al presidente/a de la comunidad.



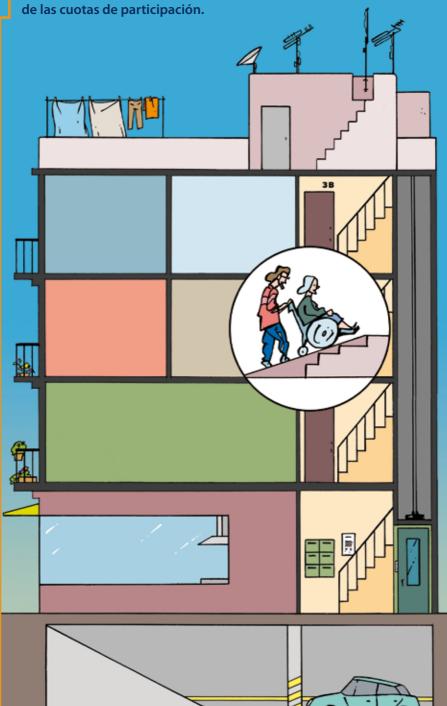


Ni el propietario/a ni el inquilino/a pueden realizar ninguna alteración en los espacios comunes del edificio. Si se advierte la necesidad de reparaciones urgentes, lo deben comunicar inmediatamente al administrador/a.

Ni al propietario/a ni al inquilino/a les está permitido ejercer, ni en el piso o el local ni en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos que perjudiquen a la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.



La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan como finalidad la supresión de barreras arquitectónicas requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios/as que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.



#### Plazas de aparcamiento

Será obligación del usuario utilizar el aparcamiento y la plaza donde estacione de modo que no perjudique los derechos de otros usuarios. Además, y siempre que las normas de régimen interno no indiquen otro acuerdo, la plaza se destinará al aparcamiento de vehículos automóviles, prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.

#### **GLOSARIO**

ADMINISTRADOR/A: entre sus funciones se encuentran las siguientes:

- Velar por el buen régimen de la finca, de sus instalaciones y servicios.
- Diseñar el plan para los gastos que se derivarán de la gestión de la finca (pago del agua, la luz de las escaleras, la limpieza de las áreas comunes, etc.).
- Atender a la conservación y al mantenimiento de la casa disponiendo las reparaciones necesarias y dando cuenta de ello al presidente/a y a los propietarios/as.
- Todas las atribuciones que le confiera la junta.

**FONDO DE RESERVA:** la comunidad de propietarios está obligada a constituir un fondo de reserva, que es una cantidad de dinero aportada por los propietarios y destinada a atender los gastos que generen las obras de conservación y reparación del edificio.

El fondo de reserva tendrá la cuantía que determine la junta de propietarios, pero no podrá ser inferior al cinco por ciento del último presupuesto ordinario de la comunidad.

La comunidad de propietarios podrá suscribir con cargo al fondo de reserva un seguro de daños causados en la finca. También podrá contratar con cargo al fondo un servicio de mantenimiento permanente del edificio y de sus instalaciones.

**JUNTA.** formada por todos los titulares, se debe reunir como mínimo una vez al año, y se encarga, entre otras cuestiones, de decidir los asuntos de interés para la comunidad. Cualquier propietario/a tiene derecho a asistir a las juntas aunque aquellos que tengan algún pago pendiente no podrán ejercer el derecho a voto.

LIBRO DE ACTAS: los acuerdos de la junta de propietarios/as deben quedar reflejados en un libro de actas, que debe estar legalizado en el Registro de la Propiedad donde se encuentre ubicada la finca.



LICENCIA DE OBRA MAYOR: este procedimiento engloba las obras mayores de nueva construcción, de reforma o ampliación, de demolición o de modificación.

LICENCIA PARA OBRAS MENORES: esta licencia es necesaria para llevar a cabo pequeñas obras. Antes de solicitarla se debe examinar si el tipo de obra encaja con el modelo de solicitud de licencia de obra menor abreviada en suelo urbano, que es mucho más rápida. Los detalles y el estado en que se encuentra el expediente de Obra Menor –que se tramita en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMU)– se puede consultar a través de la web municipal: http://urbanismo.malaga.eu/

**OBRAS MAYORES:** son obras que comportan un aumento de volumen y/o superficie edificada en un inmueble o solar, o que implican una reforma integral, o bien cambian el uso del inmueble, etc...

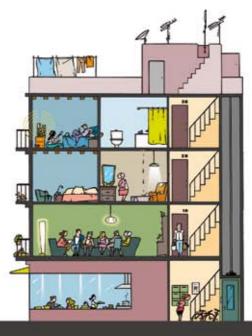
OBRAS MENORES: son obras de escasa entidad constructiva, escasa entidad económica y técnica sencilla, que no alteren el volumen, ni afecten al diseño exterior, a los cimientos, a la estructura, ni tampoco alteren las condiciones de habitabilidad o de seguridad de toda clase de edificios e instalaciones.

PRESIDENTE/A DE LA COMUNIDAD: una de sus funciones es ejercer legalmente la representación de la comunidad en todos los asuntos que la afecten.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: a cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación en relación con el total del inmueble. Esta cuota servirá para determinar el porcentaje de participación en los gastos y los beneficios de la comunidad.

**VICEPRESIDENTE/A:** sustituye al presidente/a en casos de ausencia, vacante o imposibilidad.





#### DIRECTORIO

#### OFICINAS MUNICIPALES DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA (OMAC)

OMAC 1 - MÁLAGA CENTRO 95 213 47 67 C/ Merced nº 1 - 1ª planta - 29012

OMAC 2 - MÁLAGA ESTE (EL PALO) 95 220 75 01 C/ Alonso Carrillo de Albornoz nº 3 Mercado Municipal de El Palo, 1ª planta - 29017

OMAC 3 - CIUDAD JARDÍN 95 207 13 40 Pje. Alcalde Nicolás Maroto nº 18 29014

OMAC 4 - BAILÉN-MIRAFLORES 95 265 72 58 Pl. Bailén nº 11 - 29009

OMAC 5 - PALMA-PALMILLA 95 207 07 20 C/ Doctor Gálvez Moll nº 11 - 29011

OMAC 6 - CRUZ HUMILLADERO 95 204 20 40 C/ Fernández Fermina nº 4, bajo 29006

OMAC 7 - CARRETERA DE CÁDIZ 95 236 45 10 C/ Emilio de la Cerda nº 24 - 29002

OMAC 8 - CHURRIANA 95 243 56 22 Pl. de la Inmaculada nº 11 - 29140

OMAC 9 - CAMPANILLAS 95 243 75 44 C/ Ramírez Arcas nº 2 - 29590

OMAC 10 - PTO. DE LA TORRE 95 210 70 11 C/ Victor Hugo nº 1 - 29190

#### JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO (JMD)

JMD 1 - MÁLAGA CENTRO 95 213 47 40 C/ Merced nº 1 - 29012

JMD 2 - MÁLAGA ESTE (EL PALO) 95 220 70 22 C/ Martínez Falero nº 34 - 29018

JMD 3 - CIUDAD JARDÍN 95 265 70 19 C/ Alcalde Nicolás Maroto nº 18 29014

JMD 4 - BAILÉN-MIRAFLORES 95 207 04 60 C/ Bailén nº 11 - 29009

JMD 5 - PALMA-PALMILLA 95 207 00 22 C/ Doctor Gálvez Moll nº 11 - 29011

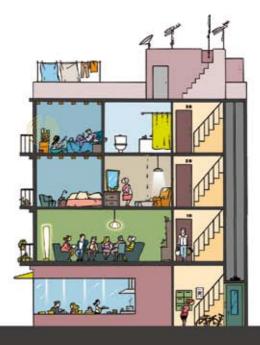
JMD 6 - CRUZ HUMILLADERO 95 204 05 76 C/ Virgen de la Fuensanta nº 1 - 29006

JMD 7 - CRTA. DE CÁDIZ 95 236 41 12/13 C/ Emilio de la Cerda nº 24 - 29002

JMD 8 - CHURRIANA 95 243 70 02 Pl. de la Inmaculada nº 11 - 29140

JMD 9 - CAMPANILLAS 95 243 75 42/43 C/ Ramírez Arcas nº 2 - 29590

JMD 10 - PTO. DE LA TORRE 95 210 70 11 C/ Victor Hugo nº 1 - 29190



#### CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS (CSSC)

CSSC nº 1. MÁLAGA CENTRO 95 207 01 64/65 C/ Cañaveral nº 3 - 29007

CSSC nº 2. MÁLAGA ESTE (EL PALO) 95 220 70 91 C/ Dánvila y Collado s/n - 29018

CSSC n° 3. CIUDAD JARDÍN 95 265 70 20 C/ Las Moreras n° 6 - 29014

CSSC nº 4. BAILÉN-MIRAFLORES 95 207 02 30/31 C/Tejares nº 48 - 29009

CSSC nº 5. PALMA-PALMILLA 95 261 44 46 Avd. La Palmilla s/n - 29011

CSSC nº 6. CRUZ HUMILLADERO 95 204 13 41 C/ Fernández Fermina nº 7 - 29006

CSSC nº 7. CRTA. DE CÁDIZ 95 217 61 81 Avd. Isaac Peral nº 23 - 29002

CSSC nº 8. CHURRIANA 95 243 70 32 Maestro Usandizaga nº 1. Urb. Nuevo Heliomar - 29140

CSSC nº 9. CAMPANILLAS 95 243 76 44 C/ Cristobalina Fernádez nº 4 - 29590

CSSC nº 10. PTO. DE LA TORRE 95 210 72 22 C/ Lara Catañeda nº 61 - 29190 ÁREA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, INMIGRACIÓN Y COOPERACIÓN AL DESARROLLO 95 192 89 17 C/ Concejal Muñoz Cerván nº 3 (Antigua Tabacalera) Módulo 3 - 1ª planta - 29003

OFICINA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR (OMIC)
95 213 51 41 / 95 213 51 11
95 213 59 05 / 95 213 49 33
95 213 59 01 / 95 213 49 13
Plaza del General Torrijo n° 2
(Edificio Hospital Noble) - 29016
Horario: de lunes a viernes,
de 9:00 h a 13:00 h.

ÁREA DE BIENESTAR SOCIAL 95 192 60 11 C/ Concejal Muñoz Cerván nº 3 (Antigua Tabacalera) Módulo 3 - 3ª planta. - 29003

ÁREA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DE LA MUJER 95 192 60 06 C/ Concejal Muñoz Cerván nº 3 (Antigua Tabacalera) Módulo 3 - 2ª planta - 29003

PUNTO LIMPIO 900 900 000 C/ Hnas. Bronte 87. Polígono Guadalhorce - 29004 Horario: de lunes a sábado, de 7:00 h a 21:00 h; domingo, de 9:00 h a 16:00 h www.limasa.es

#### Para más información:

Ordenanza para la garantía de la convivencia ciudadana y la protección del espacio urbano en la ciudad de Málaga

http://participa.malaga.eu

