

**REGLAMENTO DE
REGIMEN INTERIOR
SOBRE LAS
INSTALACIONES DE
CALEFACCIÓN**

**Supracomunidad de la Colonia Virgen de
la Esperanza de Canillas**

Fecha actualización 01/10/2023

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR SOBRE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

INTRODUCCION

La Colonia Virgen de la Esperanza de Canillas, instaló una central térmica para dar calefacción a las viviendas que forman parte de ésta, instalando una serie de elementos por vivienda o local y una potencia determinada, dependiendo de la altura y situación de las viviendas y locales; por ello y debido a las muchas irregularidades que se han ido detectando por nuestro departamento de calefacción, es por lo que se ha decidido redactar este Reglamento, para su aprobación por la Asamblea de Compromisarios, que será un complemento más de los Estatutos vigentes.

ARTICULO 1º

Con arreglo a lo dispuesto en el Art. 6º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960, así como en el Código Civil, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, el Consejo Rector de Supracomunidad ha acordado por unanimidad de los presentes, fijar las normas de régimen interior que obligarán a todo titular que disfrute del sistema de calefacción, mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración, siempre y cuando se apruebe en la Asamblea General de Compromisarios correspondiente.

El presente Reglamento de Régimen Interno obligará, y vinculará, por tanto, a todos los ocupantes de viviendas y locales comerciales ubicados en la Colonia Virgen de la Esperanza de Canillas, que disfruten del sistema de central de calefacción, según se detalla en el artículo 2 de los Estatutos vigentes, independientemente del título que justifique dicha ocupación o disfrute; ya sea en concepto de propietario, usufructuario, de precarista, o de cualquier otra, relación admisible en derecho y, en particular, a los presuntos arrendatarios, quienes a partir de la entrada en vigor de este reglamento interior que regula la instalación y funcionamiento del sistema de calefacción, tendrán la obligación de someterse íntegramente a él.

ARTICULO 2º.- AVERIAS EN EL SISTEMA DE CALEFACCION

Las averías de calefacción en cualquier vivienda o local, tendrán preferencia frente a cualquier otro arreglo o solicitud por parte de cualquier vecino.

ARTICULO 3º.- MANIPULACIÓN DE LA INSTALACIÓN O DE LOS RADIADORES.

Tal y como se establece en los Estatutos de Supracomunidad en su artículo 2º " ... todos los propietarios actuales o futuros de viviendas o locales del citado edificio, ... autorizan todo lo que sea necesario para que puedan ser inspeccionadas, conservadas o reparadas todas aquellas instalaciones que en sus propiedades existan o que la Supracomunidad acuerde instalar para la mejor conservación o funcionamiento del sistema de calefacción ... " y en su artículo 3º "serán también razones o causas para proceder al corte de calefacción: a) impedir o dificultar a los empleados de la Colonia, debidamente acreditados, el acceso a los elementos comunes de la finca o interiores de viviendas donde se hallen instalados elementos calefactores para su adecuada inspección, conservación o sustitución. b) Impedir o dificultar a los mismos empleados las actuaciones que les son propias en relación con los citados elementos. c) la reforma de la instalación de calefacción, sin permiso por escrito del Consejo Rector, o cualquier otra actuación o manipulación de la instalación de calefacción o de los aparatos que la componen por personas que no sean las nombradas o autorizadas específicamente por el Consejo Rector... ".

Por ello y de acuerdo con lo establecido anteriormente se van a fijar las sanciones y penalizaciones por el incumplimiento de lo establecido en el Estatuto de Supracomunidad.

3 A) MANIPULACIÓN DE LA INSTALACIÓN

Solamente por manipular la instalación del sistema de calefacción de la vivienda o local, 150€.

Si además de manipular la instalación, se modificó el lugar de ubicación de cualquiera de los radiadores de la vivienda o local, se sancionará según se indica en el punto siguiente.

3 B) MANIPULACIÓN DE LOS RADIADORES

Se entiende manipulación de radiador cuando un vecino ha instalado más radiadores de los seis (6) que aparecen en el proyecto original (sin autorización del Consejo Rector) o si se ha movido de su lugar original (sin autorización), independientemente de la sanción comentada en el punto anterior y que se refiere exclusivamente a la instalación, se sancionará, según el precio de traslado de radiador en la tabla anexa de precios, por cada radiador modificado de su lugar de origen y el precio de tubería de acero negro, en la tabla anexa de precios por metro de separación de su lugar original.

Por cada elemento de más instalado en la vivienda que supere el número de elementos fijados para esa vivienda, o los vatios fijados para la misma, será sancionado con las cuantías fijadas anteriormente y, además, tendrá que abonar el consumo extra que ha utilizado.

3 C) GASTOS POR MANIPULACIÓN

Asimismo, todos aquellos que hayan manipulado tanto la instalación como los radiadores, sin autorización, deberán abonar los gastos de mano de obra y material, según las indique el departamento de calefacción.

ARTICULO 4º

La negativa a dejar entrar en la vivienda o local objeto de la inspección a los miembros del Departamento de Calefacción o del Consejo Rector de Supracomunidad, será sancionada con 240 euros. Además de abonar los gastos que origine el procedimiento judicial para solicitar el cumplimiento de lo establecido en los estatutos, es decir, la entrada en el domicilio.

ARTICULO 5º

En las viviendas en las cuales se detecte una alteración o manipulación del sistema de calefacción, y no se pueda acreditar documentalmente la antigüedad de la misma, tendrán que abonar las cantidades anteriormente fijadas (exceso de consumo de calorías, etc.) por un período de 5 años.

Si por el contrario existiese documentación que acreditase el momento en el que se realizó la manipulación, se calcularán las cantidades a abonar desde esa fecha.

En ambos casos, se cobraría el exceso de consumo de calorías, la penalización y la reforma de la instalación.

ARTICULO 6º

El Consejo Rector queda facultado para autorizar la instalación de más elementos de calor en las viviendas que por problemas técnicos o similares, no tuvieren la temperatura fijada para el resto de vecinos de la Colonia.

ARTICULO 7º

El Consejo Rector podrá acordar en cualquier momento la inspección de las viviendas y locales de la Colonia que disfruten del sistema de calefacción central, así como adoptar las medidas oportunas para el buen funcionamiento del sistema de calefacción en todos los inmuebles que forman parte de esta entidad.

Asimismo, cuando el Departamento de Calefacción detecte alguna anomalía en la instalación de calefacción de alguna vivienda o local, enviará al Consejo Rector notificación e informe de dicha anomalía; como consecuencia de ello el Consejo Rector acordará que se realice la correspondiente inspección a dicha vivienda o local,

notificando al propietario, tanto el informe que da lugar a dicha inspección, como el día y la hora en que se va a llevar a cabo la misma.

El Consejo Rector podrá actualizar las cantidades señaladas en este texto según el incremento del coste de la vida y/o de los precios al consumo.

ARTICULO 8º

En caso de solicitar cualquier propietario un cambio de radiador en las fechas previstas por Supracomunidad, éste se realizará siempre y cuando el solicitante se encuentre al día en el pago de las cuotas fijadas por Supracomunidad.

ARTICULO 9º

Todo aquel que instale sin autorización un radiador que no pertenezca a Supracomunidad, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados, tanto a Supracomunidad como a terceros, además de la sanción correspondiente por manipulación" haciendo constar que la Compañía de Seguros no se responsabiliza de las averías, responsabilidad civil, etc., causada por cualquier vecino que se encuentre manipulando su instalación de calefacción, sin autorización por escrito del Consejo Rector.

El incumplimiento de las anteriores normas de régimen interior dará lugar, aparte de la correspondiente sanción anteriormente fijada, al inicio del procedimiento judicial oportuno.

El propietario será responsable de los incumplimientos mencionados, independientemente del título que ejercite el ocupante de la vivienda o local, y será a quien se dirija la reclamación correspondiente.

ARTICULO 10º NORMAS INSTALACION CALEFACCION COMUNITARIA

EN LA INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN SÓLO PUEDE INTERVENIR, EL PERSONAL DE LA SUPRACOMUNIDAD O TÉCNICOS O PERSONAS AUTORIZADAS POR EL CONSEJO RECTOR.

Los materiales autorizados en la instalación de calefacción de la Supracomunidad de la Colonia Virgen de la Esperanza de Canillas son los siguientes:

- Tuberías: Acero negro sin soldadura según norma UNE EN 10255 (DIN 2440).
- Válvulas: marca Heimeier termostatizable para la ida o Roca para el retorno.
- Radiadores: marca Roca de elementos de chapa de acero o marca IRSAP de tipo tubular.

Los radiadores, tuberías y válvulas anteriormente mencionados están incluidos en el mantenimiento y cubiertos por el seguro de la Supracomunidad, siempre que sean de las medidas originales de la instalación comunitaria.

Otros tipos de radiadores están permitidos, como los de aluminio, toalleros, etc siempre que sean de la misma potencia que los originales; pero al no ser propiedad de la Supracomunidad no están cubiertos por su mantenimiento ni por su seguro.

Mención expresa merecen los radiadores de aluminio que al estar en una instalación con mucho acero sufren la corrosión galvánica y es necesario cambiar las juntas cada cierto tiempo. Nuestros técnicos no cambian las juntas entre elementos, pero si las juntas de unión a las llaves. Esta operación se valora como un descuelgue de radiador.

Las normas de instalación son para tratar de que se produzcan el menor número de averías y pérdidas de agua que sea posible.

El número de uniones de las tuberías será el mínimo posible, tratando siempre de que los tramos sean de una sola pieza.

Las uniones serán siempre soldadas o roscadas, no estando permitidas las uniones con bicono.

Como norma general no se pueden llevar las tuberías por el techo ni por el suelo de las viviendas y no se pueden crear puntos altos o bajos que produzcan problemas con los vaciados y llenados.

Como norma general, los radiadores no se pueden separar más de cinco metros de las columnas de calefacción para asegurar su correcto funcionamiento, excepto cuando lo apruebe el departamento de calefacción

No están permitidas más válvulas que las de los radiadores, no pudiendo haber válvulas intermedias, ni a la salida de las columnas.

No se pueden utilizar otro tipo de tuberías que las mencionadas de acero sin soldadura, estando expresamente prohibidas las tuberías de cobre, polietileno, polipropileno, polibutileno o cualquier otro material plástico. Cabe la excepción de la instalación en material multicapa para calefacción y siempre que la instalación sea empotrada, pueden ser permitidas siempre y cuando sea realizado y/o supervisado por el personal de la Supracomunidad.

El personal de la Supracomunidad no realiza trabajos auxiliares de albañilería, electricidad, pintura, etc. cuando sean necesarios, y será cargo del vecino quien tendrá que realizarlos.

Esta permitido la instalación de tuberías empotradas, siempre que cumplan las características anteriores; pero como la instalación original se entregó con tuberías vistas, si hay una avería se procederá a la reparación de las tuberías empotradas, pero será cargo del propietario la restauración de las paredes, suelos, etc.

Los traslados de radiadores se solicitarán en las fechas habilitadas para este fin (meses de mayo y junio) y se realizarán durante el periodo sin calefacción, hasta el 15 de octubre. Durante el periodo de calefacción no se realizarán traslados de radiadores.

Fuera de estas fechas sólo se realizarán traslados por causa de fuerza mayor y previa aprobación del Consejo Rector.

Estos traslados de carácter excepcional se harán según la disponibilidad del Departamento de Calefacción y sin merma del servicio a los demás vecinos.

ANEXO: PRECIOS DE TRABAJOS TRASLADOS **(Actualizados a 01/10/2023)**

Descolgar y colgar posteriormente un radiador:	10 €/ud
Traslado de radiador original de la instalación comunitaria:	100 €/ud
Traslado de otros radiadores (toalleros, aluminio, etc.):	130 €/ud
Metro tubería de distancia de su posición original:	15 €/ml
Traslado solo con modificación llaves:	50 €/ud
Sustitución llaves de retorno no averiadas:	20 €/ud
Restauración columna de calefacción:	150 €/ud
Sustitución contador en radiador no averiado:	20 €/ud

Suplemento traslado fuera temporada congelando (x congelado): 50 €/ud

Suplemento traslado fuera temporada vaciando (x planta vaciada): 15 €/planta

Nota: Cantidades y aclaraciones técnicas aprobadas por la Junta Rectora y pendientes de ratificación por la Asamblea General

Madrid, a 12 de septiembre de 2023

SUPRACOMUNIDAD VIRGEN DE LA ESPERANZA DE CANILLAS