



## REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR

---

### I. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º.-** Las presentes normas, así como las que en el futuro pudiese aprobar la Junta de Propietarios, son de obligado cumplimiento para todos los propietarios y ocupantes por cualquier otro título de viviendas, garajes y trasteros de esta Comunidad de Propietarios.

Los mencionados propietarios y ocupantes serán responsables por las infracciones al presente Reglamento, aunque hayan sido cometidas por sus familiares, invitados o personas dependientes.

**Artículo 2º.-** Queda terminante prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino y a lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Vicepresidente de cada Subcomunidad dará nota por escrito al Comité de Dirección de todo incumplimiento del Reglamento, a efectos de la adopción de las medidas pertinentes.

**Artículo 3º.-** El Comité de Dirección, a través del Secretario-Administrador, efectuará al propietario u ocupante infractor, por escrito, la advertencia y/o apercibimiento que corresponda.

**Artículo 4º.-** La primera infracción de las normas de este Reglamento dará lugar a una advertencia con apercibimiento de la privación temporal de la utilización de la piscina, padle-tenis, local

social y demás servicios de recreo, ocio o esparcimiento con que pudiera contar la Comunidad.

La segunda infracción supondrá la privación, en la forma y por el tiempo que acuerde el Comité de Dirección, de la utilización de los servicios a que se refiere el párrafo anterior.

Caso de producirse una tercera infracción, o de incumplirse la sanción a que se refiere el párrafo anterior, al suponer ello un incumplimiento pertinaz de las normas de convivencia, se seguirá contra el propietario u ocupante infractor el procedimiento establecido en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Sin perjuicio de las sanciones previstas en este artículo, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso contrario a su destino o a lo dispuesto en el presente Reglamento, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

**Artículo 5º.-** La seguridad del Conjunto Residencial constituye un servicio de la Comunidad que estará encomendado a una empresa especializada y que, en todo caso, controlará durante las 24 horas del día, todos los días del año, el acceso de peatones y vehículos al Conjunto Residencial, sin perjuicio de otras funciones que se le puedan encomendar.

Todos los propietarios y ocupantes de pisos están obligados a contribuir, en proporción a su cuota, a los gastos de instalación y mantenimiento de las antenas colectivas de radio y televisión de todo tipo, tanto digitales como parabólicas, sin perjuicio de no estar abonados a los canales de pago o de no utilizar la señal proporcionada por dichas antenas colectivas.

## **II. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.**

**Artículo 6º.-** Queda prohibido dejar en los portales y demás zonas comunes cajones, fardos, bultos y en general cualquier objeto que, por su tamaño y dimensión, puedan dificultar el libre tránsito por

dichas zonas, o causar daño en las personas o perjuicio en las cosas.

El propietario u ocupante que se ausente, dejando deshabitado el piso, está obligado a entregar la llave del mismo al servicio de seguridad del Conjunto Residencial, con el fin de que se pueda penetrar en el mismo en eventuales casos de urgencia, como incendios, roturas de cañerías, etc.

Queda prohibido el tendido de ropa en las terrazas de las viviendas, debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto y de forma tal que, en ningún caso, produzca molestias a las viviendas inferiores.

Se prohíbe colocar hacia el exterior de terrazas y ventanas cualesquiera objetos, salvo macetas florales de tamaño reducido, aseguradas contra la caída y con dispositivos que impidan el goteo.

Se prohíbe el cerramiento de las terrazas y huecos al exterior, así como pintar la fachada exterior de las viviendas sin previa autorización de la Comunidad, teniendo ésta derecho a exigir la vuelta a su primitivo estado de lo hecho en contravención de esta prohibición. El color y características de los toldos que puedan instalarse en terrazas, ventanas y huecos al exterior, deberán acomodarse a las normas generales que establezca el Comité de Dirección.

La instalación de aparatos de aire acondicionado está permitida, siempre y cuando ello no implique el abrimiento de huecos o rompimiento de muros, así como cualquier otro tipo de obra que afecte a elementos comunes.

**Artículo 7º.-** Los propietarios u ocupantes que tengan en la urbanización animales deberán sujetarse a las siguientes normas, además, en todo caso, de las dictadas por la Autoridad competente:

- a) Los perros deberán ir siempre atados y con bozal, no pudiendo, bajo ningún concepto, ir sueltos por los recintos comunes del Conjunto Residencial.

- b) Se evitará que los perros hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes del Conjunto Residencial.
- c) Los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.
- d) El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso que se establecen en el Art. 10 de este Reglamento y en ningún caso se deberán dejar solos a estos animales en la vivienda durante dicho horario.
- e) Deberá cederse el paso, en los ascensores, a los usuarios que no lleven animales consigo.

**Artículo 8º.-** Queda prohibido pasar y transitar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas

**Artículo 9º.-** Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto, quedando prohibido, fuera de los mismos, el juego a la pelota, así como la utilización de bicicletas y patines.

**Artículo 10º.-** Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta y en general las actividades que produzcan ruidos y molestias a los propietarios entre las 15:00h y las 17:00h y entre las 23:00h. y las 9:00h., por cuanto dichos horarios se destinan al descanso de los ocupantes del Conjunto Residencial. Se prohíbe asimismo el funcionamiento de barbacoas y similares incluso en terrazas y exteriores de uso privativo.

Los aparatos de radio, televisión y en general, las máquinas similares reproductoras de sonidos y los instrumentos musicales, así como los electrodomésticos, deberán ser regulados de forma que no trascienda su funcionamiento o utilización del ámbito del propio piso.

### III. DEL USO DE ASCENSORES

**Artículo 11º.-** En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad señalada en cada uno de los ascensores, ni en peso total, ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de los mismos.

Se prohíbe transportar en los ascensores objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad de los ascensores, o que por su tamaño y/o características sean susceptibles de causar daños o deterioros.

Se prohíbe utilizar los ascensores para transportar materiales de obras y para hacer traslados y/o mudanzas. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de los vecinos.

Se prohíbe el uso de los ascensores a los menores de diez años no acompañados por una persona mayor.

**Artículo 12º.-** Para la conservación y mantenimiento de los ascensores, se concertará el correspondiente contrato con una persona o entidad especializada en tal cometido.

**Artículo 13º.-** Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargarán los distintos Vicepresidentes de Subcomunidad, quienes avisarán a la persona o entidad encargada del mantenimiento de aquéllos, dando cuenta al Secretario-Administrador de los problemas que puedan existir, a fin de la adopción de las medidas oportunas. Ningún propietario u ocupante podrá manipular en el mecanismo de los ascensores.

### IV. DE LA UTILIZACION DE LA PISCINA

**Artículo 14º.-** La piscina del Conjunto Residencial se abrirá normalmente entre el 1 de junio y el 30 de septiembre, aunque queda facultado el Comité de Dirección para atrasar o adelantar el período de funcionamiento en función de la climatología.

**Artículo 15º.-** Tendrán derecho a utilizar la piscina:

- a) Los propietarios u ocupantes de todas las Subcomunidades del Conjunto Residencial, excepto los de las Subcomunidades N<sup>os</sup>. 14, 15, 16 y 17, ya que estas últimas tampoco participan en los gastos correspondientes a esta instalación. No obstante, el Comité de Dirección podrá autorizar su utilización, a petición del propietario interesado y siempre que este abone el canon fijado por el Comité de Dirección.
- b) Los familiares que convivan habitualmente con los propietarios u ocupantes mencionados en la letra a).
- a) Los invitados de propietarios u ocupantes, siempre que lleven la invitación correspondiente.

**Artículo 16º.-** Para la entrada en el recinto de la piscina será necesario acreditar el derecho a su uso mediante la exhibición del correspondiente carnet.

El Comité de Dirección expedirá a los mayores de 6 años un carnet con la fotografía, nombre y apellidos del usuario, así como con la referencia a la Subcomunidad a que pertenece.

Se entregarán además, a cada propietario u ocupante, diez invitaciones gratis, siendo las restantes al precio que determine el Comité de Dirección.

**Artículo 17º.-** Las instalaciones de la piscina serán utilizadas con estricto cumplimiento de las disposiciones legales vigentes. Para el acceso y permanencia en el recinto de la piscina deberá llevarse la indumentaria adecuada, traje y zapatillas de baño y camisa o similar. Asimismo, deberá utilizarse la ducha antes de introducirse en la piscina.

Ningún usuario podrá introducir en el recinto de la piscina perros, aunque sean atados y con bozal, ni otros animales. Tampoco podrán introducirse o usarse en el recinto de la piscina instrumentos musicales ni aparatos de reproducción sonora, salvo que estén provistos de auriculares y no sean audibles para persona distinta a quien los use. No podrán introducirse en el recinto de la piscina hamacas, tumbonas, ni colchones inflables o similares. Están

prohibidos los juegos de pelota y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.

**Artículo 18º.-** Los usuarios atenderán en todo momento las instrucciones del socorrista de la piscina, el cual queda autorizado para sacar del recinto a las personas que puedan ocasionar, con su comportamiento, problemas y peligros para el resto de usuarios.

**Artículo 19º.-** La piscina podrá ser utilizada para clases de natación, en la forma y condiciones que determine el Comité de Dirección.

Los ingresos obtenidos por la Comunidad como consecuencia de esta actividad, así como del pago del canon referido en el Art. 15, a) y de la venta de invitaciones, deberán dedicarse a sufragar los gastos ocasionados por la piscina y sus instalaciones.

## V. DE LA UTILIZACION DE LA PISTA DE PADLE-TENIS

**Artículo 20º.-** La pista de padle-tenis estará abierta durante todo el año, con el horario y tarifas que determine el Comité de Dirección.

**Artículo 21º.-** Tendrán derecho a utilizar la pista de padle-tenis:

- c) Los propietarios u ocupantes de todas las Subcomunidades del Conjunto Residencial, excepto los de las Subcomunidades N<sup>os</sup>. 14, 15, 16 y 17, ya que estas últimas tampoco participan en los gastos correspondientes a estas instalaciones. No obstante, el Comité de Dirección podrá autorizar su utilización, a petición del propietario interesado y siempre que este abone el canon fijado por el Comité de Dirección.
- d) Los familiares que convivan habitualmente con los propietarios u ocupantes mencionados en la letra a).
- e) Los invitados de propietarios u ocupantes, previo pago del importe establecido en la correspondiente tarifa.

Para el acceso a la pista de padle-tenis será necesario acreditar el derecho a su uso, a cuyo fin bastará la exhibición del carnet de usuario de la piscina.

Los niños menores de 10 años no podrán utilizar la pista más que cuando ésta se encuentre libre y siempre que estén acompañados por mayores de 18 años.

No podrá solicitarse la utilización de la pista durante más de una hora al día, salvo que las instalaciones estén libres. Las peticiones de utilización serán atendidas por el mismo orden en que fueron efectuadas.

**Artículo 22º.-** El Comité de Dirección determinará el precio de la hora de utilización de la pista de padle-tenis, el cual variará en función de que los partidos sean individuales o dobles, de que participen o no invitados y de que se enciendan o no los focos.

**Artículo 23º.-** Los usuarios de la pista de padle-tenis habrán de llevar la ropa y el calzado habitual para este juego, sin cuyo requisito no podrán acceder a esta instalación.

**Artículo 24º.-** La pista de padle-tenis podrá dedicarse a clases y campeonatos en los días y horarios que determine el Comité Directivo.

Los ingresos obtenidos por la Comunidad como consecuencia de la utilización de la pista de padle-tenis, así como del pago del canon referido en el Art. 21, a), deberán dedicarse a sufragar los gastos ocasionados por la misma.

## **VI. DE LA UTILIZACION DEL LOCAL SOCIAL**

**Artículo 25º.-** El local social podrá ser utilizado para actos y reuniones propias de la Comunidad, así como para actos privados de los propietarios, previa autorización del Comité de Dirección. También podrá utilizarse para impartir clases de gimnasia, aeróbic y similares, así como de baile y otras autorizadas por el Comité de Dirección, en la forma y condiciones que éste acuerde. En todo caso, la utilización del local social para actos y reuniones que no

sean los propios de la Comunidad, llevará consigo el abono a la Comunidad de un canon de utilización, cuyo importe será fijado por el Comité de Dirección y deberá dedicarse a sufragar los gastos ocasionados por dicho local social.

## **VII. DE LAS BASURAS**

**Artículo 26º.-** Las basuras individuales deberán depositarse en los recipientes existentes a tal fin, debiendo ser introducidas en ellos en bolsas de plásticos cerradas u otros sistemas similares, quedando prohibido utilizar recipientes que no reúnan las características de cerramiento y estanqueidad requeridas.

El Comité de Dirección establecerá un horario dentro del cual habrán de depositarse las basuras individuales en los recipientes existentes a tal fin, atendiendo al horario de recogida determinado por los servicios municipales o autoridad competente, quedando prohibido el depósito de basuras fuera de dicho horario.

## **VIII. DE LA UTILIZACION DE LAS VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS ARRENDADOS O CEDIDOS**

**Artículo 27º.-** En el supuesto de que, infringiendo lo dispuesto en el Art. 10 de los Estatutos de la Comunidad, el propietario no pusiese en conocimiento del Presidente de la Comunidad la cesión de los elementos privativos de que fuese titular, el nuevo ocupante de éstos no tendrá derecho al uso y disfrute de los servicios comunes, sin perjuicio de las demás consecuencias que legal y estatutariamente procedan.

En la comunicación que el propietario dirija al Presidente, el nuevo ocupante hará constar que conoce y acepta los Estatutos de la Comunidad, así como este Reglamento, comprometiéndose a su cumplimiento.