

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR
DEL COMPLEJO RESIDENCIAL -
ASISTENCIAL



**COMPLEJO RESIDENCIAL-ASISTENCIAL
SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL
REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR**

Artículo 1.- El presente Reglamento de Régimen Interior conforma, junto con los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de ésta, las normas de convivencia y de uso de los elementos comunes y servicios del Complejo Residencial **SOL ANDALUSÍ**.

Las disposiciones de este reglamento son de obligado cumplimiento para todos los propietarios y residentes del Complejo (identificados conjuntamente como “los residentes”), así como los usuarios de los servicios que en el mismo se prestan, aunque no residan en él.

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Artículo 2.- Los propietarios, residentes-titulares, y demás personas que convivan con ellos, así como cualquiera que permanezca en el Complejo, desarrollarán sus actividades y su vida diaria con el máximo respeto a los demás propietarios y residentes, evitando causarles molestias y perjuicios. En el ejercicio de sus derechos como propietarios, residentes o usuarios de los elementos comunes y servicios se conducirán con arreglo a la buena fe.

Los elementos comunes y demás servicios que se presten en el Complejo se utilizarán por los propietarios, residentes y usuarios de acuerdo con el destino propio de dichos elementos y servicios y con estricto cumplimiento de las normas que regulan su funcionamiento.

Artículo 3.- Cualquier queja, reserva u objeción relativa al incumplimiento de las normas estatutarias y reglas de convivencia que rigen el Complejo, o el ejercicio abusivo o inadecuado de derechos, se formulará por los afectados o cualquier interesado ante la Junta Directiva, en la persona de cualquiera de sus miembros.

Sección 2ª.- De las normas de convivencia.

Artículo 4.- Ruidos y emisiones acústicas.- Los residentes deberán evitar que en sus alojamientos se produzcan ruidos que por su intensidad, nivel o duración puedan perturbar a otros residentes o usuarios. Los aparatos y equipos de imagen y sonido (televisores, radios, reproductores de archivos de audio de cualquier clase, etc.) así como cualesquiera otros similares, así como los instrumentos musicales, deberán emplearse de manera que el nivel acústico no sobrepase el ámbito del alojamiento o local en el que se utilicen.

Las reglas anteriores serán de especial observancia dentro del margen horario comprendido entre las 00,00 horas y las 8,00 horas, así como entre las 14,00 y las 17,00 horas.

Artículo 5.- Queda prohibida la instalación y uso en las terrazas privadas y zonas comunes de barbacoas, parrillas, fuegos o instalaciones similares cuya finalidad sea la preparación de comida, excepto en los lugares o locales expresamente habilitados y autorizados para ello por la Junta de Propietarios o la Junta Directiva y los servicios de restauración que se presten en el Complejo.

Artículo 6.- No se podrán organizar fiestas, celebraciones o similares en los jardines comunes y zonas comunes, excepto en los lugares o locales expresamente habilitados y autorizados para ello por la Junta Directiva, y los locales comerciales que presten este tipo de servicios.

Artículo 7.- Los residentes evitarán la colocación en terrazas y ventanas de cualesquiera objetos que no se encuentren debidamente fijados y puedan caerse.

La ropa sólo podrá tenderse dentro de los alojamientos, o en instalaciones adecuadas situadas dentro del perímetro interior de las terrazas. Se prohíbe tender o colgar ropa, sábanas, toallas y elementos similares hacia el exterior de los alojamientos.

Artículo 8.- Las actividades de mudanza y traslado y entrega de muebles, enseres y elementos destinados a los alojamientos y locales que requieran la entrada y estacionamiento de vehículos de transporte dentro del Complejo requerirá la comunicación previa a la Administración de la Comunidad, que podrá señalar las reglas a observar en cada caso a fin de garantizar que dichas actividades se realizan con las menores molestias posibles a los demás residentes.

Artículo 9.- En los jardines y zonas comunes no se podrán organizar juegos de pelota, ni utilizar aeromodelos o aparatos y vehículos dirigidos por radio control, salvo en los lugares expresamente habilitados para ello

Artículo 10.- La tenencia de animales de compañía dentro del Complejo y de los inmuebles que en él se sitúan se sujetará a las normas establecidas en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y, en todo caso, a las disposiciones legales vigentes en cada momento.

Sección 2ª.- Uso de determinados elementos y servicios.

Artículo 11.- Uso de ascensores.- Los ascensores existentes en el Complejo habrán de utilizarse de acuerdo con las indicaciones de uso, carga y capacidad de los mismos.

En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas.

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

En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de los residentes.

Artículo 12. Piscinas.-

12.1.- El horario de uso de las piscinas comunes del Complejo se determinará para cada época del año por la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá además señalar el tiempo destinado a clases de natación, prácticas y campeonatos, así como otras actividades sociales.

La Entidad prestadora de los servicios asistenciales tendrá derecho a organizar en las piscinas comunes actividades de ocio y mantenimiento para los residentes.

12.2.- La Junta Directiva podrá facilitar carnets o autorizaciones para poder acceder a la piscina y establecerá las reglas de uso de éstos. Dichos carnets o autorizaciones deberán, en su caso, mostrarse si así se solicitara por el encargado del Conjunto Residencial o el personal de seguridad.

Se facilitarán estos distintivos a toda persona que conviva de forma continuada con el propietario o residente.

12.3.- Dentro del recinto de la piscina se observarán las siguientes normas:

- a) En la entrada y permanencia en el recinto de la piscina se observarán las normas de vestimenta adecuadas.
- b) Obligación de usar el gorro de baño para toda persona que tenga el cabello largo.
- c) Se prohíben los juegos de pelota y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios, salvo en las zonas expresamente autorizadas o habilitadas para ello.
- d) Se prohíbe consumir comidas y bebidas dentro de la piscina.
- e) Es obligatorio ducharse antes de entrar en la piscina. En ningún caso está permitido el empleo de cualquier tipo de jabón o detergente en las duchas comunes.
- f) No podrán utilizarse jabones ni detergentes.
- g) Se atenderá en todo momento las instrucciones del personal encargado de la seguridad o el mantenimiento de la piscina, quienes están expresamente autorizados para exigir de los infractores de las normas de uso de la piscina que cesen en las conductas infractoras o, en caso contrario, abandonen el recinto de la piscina.

12.4.- El uso de las piscinas no comunitarias se regirá por las normas que establezcan los titulares de las mismas.

Artículo 13. Pistas de tenis, pádel y pista polideportiva.

13.1.- Las pistas de tenis, pádel y polideportiva estarán abiertas durante todo el año con el horario que establezca la Junta Directiva

13.2.- Tienen derecho a su utilización los propietarios o usuarios de los alojamientos y locales, así como sus familiares. Podrán jugar con personas ajenas al Complejo, en calidad de invitados.

13.3.- Cada propietario tendrá derecho a solicitar la utilización de la pista una hora al día como máximo, salvo que las instalaciones estén libres.

13.4.- El encargado de las pistas dispondrá de una lista con el consiguiente cuadro de horarios a fin de que puedan inscribirse los interesados que deseen jugar, pudiendo hacerse la inscripción para cada día a partir de las 18 horas del día anterior.

13.5.- Queda prohibido utilizar las pistas de tenis por personas que no usen zapatillas deportivas con suela adecuada.

13.6.- La Junta Directiva decidirá los días y horarios que las pistas se destinan a clases, campeonatos y actividades sociales.

Sección 3ª.- Obras e instalaciones.

Artículo 14.- Se prohíbe la realización de obras permanentes sobre elementos comunes, así como las instalaciones de cualquier tipo sobre dichos elementos sin la autorización previa, expresa y por escrito de la Junta de Propietarios, con las mayorías establecidas para caso por los Estatutos Sociales y la legislación vigente.

Artículo 15.- La ocupación temporal de zonas comunes por parte de los residentes o de terceros que presten servicios a éstos requerirá la previa autorización de la Junta Directiva, que señalará los límites de la ocupación y el tiempo por el que la misma se autoriza, que no podrá ser superior a tres meses. La Junta Directiva podrá someter su autorización al cumplimiento por parte del residente que solicite la ocupación temporal a la adopción de medidas de seguridad o incluso a la prestación de garantías que aseguren que la zona común quedará libre y expedita al término del plazo por el que se concedió la autorización.

La ocupación temporal de zonas comunes por períodos superiores a tres meses requerirá la autorización de la Junta de Propietarios.

No se considera ocupación temporal la entrada y permanencia de vehículos de transporte para tareas de carga y descarga, estándose en este caso a lo señalado en el artículo 8 del presente Reglamento y a las normas que en cada caso fije la Junta Directiva para una mejor ordenación de estas actividades.

Artículo 16.- Queda prohibido el cerramiento de terrazas, patios y huecos, salvo autorización de la Junta Directiva.

Artículo 17.- Al objeto de mantener la uniformidad estética de los inmuebles, los toldos, sombrillas y apliques luminosos que en su caso instalen los residentes habrán de ser necesariamente del tejido, color o colores y modelo, en su caso, que apruebe la Junta Directiva.

Artículo 18.- No podrán instalarse antenas parabólicas, de radio, telefonía o aparatos similares en elementos comunes sin permiso previo, expreso y por escrito, de la Junta Directiva.

Artículo 19.- Tampoco podrán instalarse antenas parabólicas, de radio, o aparatos similares en elementos privativos sin permiso expreso, por escrito, de la Junta Directiva si dichas antenas rompen el equilibrio visual del entorno.

Artículo 20.- La Junta Directiva podrá solicitar un aval o garantía equivalente a quien vaya a realizar obras que de cualquier manera afecten elementos comunes o supongan la ocupación de dichos elementos comunes para responder en su caso de los daños que pudieran ocasionarse en éstos a consecuencia de la realización de dichas obras, o en garantía de la reposición de las zonas comunes a su estado ordinario de uso y disponibilidad por el resto de residentes.

Sección 4ª.- Recogida de Basuras y enseres.

Artículo 21.- Retirada de basuras.- Los residentes tratarán y depositarán la basura doméstica de manera que se permita su reciclado, con arreglo a las instrucciones que en cada momento imparta la Junta Directiva. En todo caso, la basura se depositará siempre en las zonas y contenedores especialmente habilitados para ello, en bolsas debidamente cerradas.

Queda prohibido depositar basuras fuera del horario establecido para ello, y que comprenderá desde las 21,00 horas hasta las 8,00 horas del día siguiente. La Junta Directiva podrá fijar nuevos horarios, incluso distintos según la zona del Complejo o la época del año.

La retirada de elementos distintos de la basura doméstica, tales como muebles, enseres, electrodomésticos, baterías, equipos electrónicos, deberá realizarse previa comunicación a la Administración del Complejo, que impartirá las instrucciones precisas para dicha retirada, de manera que se cause el menor perjuicio estético, medioambiental y funcional posible a los demás residentes.

Sección 5ª.- Cesión de uso de alojamientos y locales.

Artículo 22. Reiterando en su totalidad las obligaciones de los propietarios que vienen reflejadas en el artículo 15 de los Estatutos, cada propietario o residente estará obligado a dar cuenta al Secretario Administrador de la Comunidad de la identidad del arrendatario o cesionario del alojamiento o local. La Junta Directiva podrá restringir total o parcialmente el uso de los servicios y elementos comunes de aquéllos inquilinos o cesionarios que no acrediten tal condición.

En esta comunicación, el propietario hará constar que el arrendatario o cesionario conoce y acepta los Estatutos del Complejo y el Reglamento de Régimen Interior, comprometiéndose a su cumplimiento.

Artículo 23. En consecuencia, los derechos y obligaciones de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y de este Reglamento se entiende afectan de idéntica forma a los ocupantes de los alojamientos y locales, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión, onerosa o gratuita.

Sección 6ª.- Otras disposiciones.

Artículo 24. Los propietarios y residentes canalizarán sus quejas y sugerencias relativas a los servicios prestados por la Comunidad a través de los miembros de la Junta Directiva o, en su caso, los vocales designados al efecto para cada edificio, absteniéndose de efectuarlo a los empleados del Complejo siendo la Junta Directiva, quien exclusivamente ejercerá el poder de dirección y, en su caso, disciplinario, sobre los empleados y dependientes de la Comunidad.