



## **EXTRAÍDO ÍNTEGRO DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SOL ANDALUSÍ, ARTÍCULOS 17 Y 18**

### **ARTÍCULO 17.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

La necesidad de garantizar el respeto de las normas de convivencia y utilización de los elementos del Complejo por parte de propietarios, residentes y usuarios, así como la observancia de las reglas y requisitos de funcionamiento de **SOL ANDALUSÍ** como Centro Asistencial determinan que la Comunidad de Propietarios se dote del régimen disciplinario previsto en el presente artículo.

**1.- Cuadro de infracciones.-** Constituyen infracciones de las normas de convivencia de la Comunidad de Propietarios y de utilización de los elementos y servicios del Complejo las siguientes:

#### **1.1.- Infracciones leves.**

- (a) No facilitar a la Administración los datos necesarios para la gestión de cuotas y comunicaciones a copropietarios.
- (b) No facilitar a la Administración de la Comunidad la documentación relativa a los animales de compañía que el propietario o residente pueda tener en el Complejo.
- (c) Estacionar los vehículos en zonas comunes fuera de las áreas expresamente habilitadas para ello, salvo autorización expresa de la Junta Directiva.

#### **1.2.- Infracciones graves.**

- (a) Incumplimiento de las normas sobre tenencia de animales, distintas de la señalada en el apartado 1.1 del artículo anterior, sin que se causen molestias para los demás copropietarios o terceros.
- (b) Comisión de dos infracciones leves en el término de un año.
- (c) No informar a la Administración de la Comunidad acerca de los pactos por los que el uso del alojamiento sea cedido a terceros.

- (d) Incumplimiento de las disposiciones establecidas en los presentes Estatutos de la Comunidad, salvo que las mismas estuviesen ya expresamente tipificadas como infracción independiente.

### **1.3.- Infracciones muy graves.**

- (a) Incumplimiento de las normas sobre tenencia de animales cuando se deriven molestias para los demás copropietarios o terceros por ruido excesivo causado por el animal, o comportamiento agresivo de éste.
- (b) Incumplimiento de las normas estatutarias, de Régimen Interior o acuerdos de la Junta Directiva en cuanto se refieran a actividades ruidosas o molestas, o perturbación de los períodos de descanso nocturno.
- (c) Incumplimiento de las normas sobre homogeneización estética exterior de los alojamientos y locales de la Comunidad.
- (d) Retraso en el pago de cuotas de la Comunidad.
- (e) Incumplimiento de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, salvo que por el contenido de los acuerdos dicho incumplimiento se encuentre expresamente tipificado como infracción leve o grave.
- (f) Comisión de dos infracciones graves en el término de un año.
- (g) No permitir la entrada en su alojamiento, anexos o zonas comunes de uso privativo a las personas que, debidamente autorizadas por la Administración de la Comunidad, hayan de realizar reparaciones o instalaciones en los supuestos señalados en el artículo 15, apartado (c), de los presentes Estatutos.
- (h) Ejecución o inicio de obras no autorizadas.
- (i) Incumplimiento de la prohibición de ejercicio de actividades económicas o radicación de domicilio sociales en los alojamientos establecidas en el artículo 7 de los presentes Estatutos.

**2.- Sujetos responsables.-** Son sujetos responsables de las infracciones las personas que realicen la acción u omisión tipificada como infracción, cuando estuviesen obligados a cumplir la conducta cuyo incumplimiento se sanciona.

### **3.- Sanciones y criterios de graduación.-**

---

### **3.1.- Por la comisión de infracciones leves.**

Multa de 50 a 150 Euros.

### **3.2.- Por la comisión de infracciones graves.**

Multa de 151 a 600 Euros.

Privación de uso de elementos comunes.

### **3.3.- Por la comisión de infracciones muy graves.**

Multa de 601 a 900 Euros.

Privación de uso de elementos comunes o de servicios prestados por la Comunidad, salvo los de carácter sanitario-asistencial de prestación y recepción obligatoria.

**3.4.- Criterios de graduación.-** En la imposición de las sanciones se atenderá para su fijación a la intencionalidad, trascendencia y efectos de la conducta infractora. Estos aspectos operarán como elementos de graduación dentro del rango de sanciones que se establece para cada infracción.

## **4.- Procedimiento sancionador.**

- (a) Sólo se impondrán sanciones por la comisión de infracciones que estén tipificadas en los presentes Estatutos.
- (b) La potestad sancionadora es competencia exclusiva e indelegable de la Junta de Propietarios.
- (c) Sin perjuicio de lo anterior, la incoación del expediente sancionador, su tramitación y resolución en su caso mediante propuesta se atribuye a la Junta Directiva.
- (d) El procedimiento sancionador se iniciará mediante acuerdo de la Junta Directiva, por iniciativa de ésta o a instancia de parte, mediante denuncia de cualquier propietario o residente-titular.
- (e) El acuerdo de incoación comprenderá la descripción de los hechos que lo motivan, su posible calificación, la designación de un Instructor del procedimiento, que podrá ser cualquiera de los miembros de la Junta Directiva, o bien un abogado en ejercicio.
- (f) El acuerdo de incoación será notificado al presunto responsable, con indicación del derecho que le asiste a formular alegaciones dentro de los quince días siguientes a la notificación y proponer las pruebas que estime convenientes a su derecho. La práctica de la prueba se acordará, en su caso, por el Instructor, que señalará el plazo para la misma.



- 
- (g) Transcurrido el plazo para formular alegaciones, el Instructor elevará sus conclusiones a la Junta Directiva.
- (h) A la vista de las conclusiones del Instructor, la Junta Directiva aprobará por mayoría cualquiera de los siguientes acuerdos:
- i) Formular propuesta de sanción, que se someterá a la aprobación de la Junta de Propietarios.
  - ii) Sobreseer el expediente.
  - iii) Si se determinase que el responsable no estuviese vinculado por el régimen disciplinario establecido en los Estatutos de la Comunidad, dirigir contra aquél las acciones de reclamación oportunas.

El régimen disciplinario aquí regulado se entiende sin perjuicio de cualquier otra medida que la Comunidad de Propietarios, a través de la Junta Directiva o de la Junta de Propietarios, pueda adoptar a fin de hacer cumplir las normas legales, estatutarias y de régimen interior del Complejo **SOL ANDALUSÍ**, así como resarcirse de los daños y perjuicios que pudieran ocasionársele como consecuencia del incumplimiento por el copropietario o de las personas por las que éste deba responder. En particular, será de aplicación lo establecido en:

- (a) La acción de cesación de actividades prohibidas regulada en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- (b) La acción de reclamación de cuotas impagadas regulada en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal y los preceptos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **ARTÍCULO 18.- REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR.**

Sin perjuicio de las obligaciones y prohibiciones establecidas en los presentes Estatutos, para regular con más detalles la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley y estos Estatutos, se podrá establecer un Reglamento de Régimen Interior, bastando para aprobarlo o modificarlo el consentimiento de la mayoría del conjunto de los miembros del Complejo, que representen a su vez la mayoría de los copropietarios.

Estas normas de Régimen Interior obligarán también a todo propietario, presente o futuro, mientras no sean modificadas en la forma prevista y con las mayorías previstas en el apartado anterior.