

## **REGLAS DE ORDEN INTERIOR OASIS BEACH XV**

### **ARTÍCULO 1 - Mayoría de votos**

Las siguientes Reglas de orden interno han sido aprobadas por todos los propietarios.

Son de obligado cumplimiento para todos los propietarios actuales y futuros, sus beneficiarios, así como todas las personas que accedan al complejo Oasis Beach XV, y sólo podrán ser modificadas por la asamblea general correspondiente, por mayoría simple de los votos.

### **ARTÍCULO 2 – Actas**

Las modificaciones al reglamento interno deberán figurar en orden cronológico en el libro de actas de las asambleas generales celebradas por el Presidente. Este registro también contendrá la situación del complejo OBXV, el reglamento interno y las modificaciones.

En caso de enajenación de una parte del inmueble, el propietario que enajene deberá llamar la atención del nuevo interesado sobre la existencia de este registro e invitarle a tomar conocimiento del mismo.

El nuevo interesado, por el solo hecho de ser propietario, inquilino o derechohabiente de cualquier parte del edificio, se subroga en todos los derechos y obligaciones que resulten de las prescripciones de este libro de actas y de las resoluciones en él consignadas; estará obligado a su cumplimiento él y sus beneficiarios.

Las normas de convivencia deben estar expuestas en las viviendas alquiladas. Si hay problemas con los inquilinos por incumplimiento de las normas, se les debe informar en primera instancia y, si el problema persiste, se debe intervenir la policía.

### **ARTÍCULO 3 – Comunicación**

Como la población del complejo está compuesta por personas de diferentes nacionalidades y muchos idiomas distintos, los propietarios coincidieron en que es necesario un idioma de comunicación común.

Por lo tanto, se ha decidido y aceptado que la comunicación entre el administrador y el presidente, por un lado, y los propietarios, por otro, se realizará en inglés (actas, invitaciones, intercambios de correos electrónicos y otros documentos).

Respecto a la legislación española, también está disponible una versión en español de todos los documentos oficiales.

Los propietarios que tengan dificultades con el idioma inglés pueden traducir fácilmente todos los documentos a su lengua materna utilizando la aplicación <https://translate.google.com/>

## **SECCIÓN I: MANTENIMIENTO**

### **ARTÍCULO 4 - Trabajos de mantenimiento**

Los trabajos de pintura en fachadas, incluidas barandillas y puertas de garaje, deberán realizarse en los horarios fijados según un plan elaborado por la asamblea general de la comunidad y bajo la supervisión del administrador/presidente.

En cuanto a las obras relativas a las cosas privadas cuyo mantenimiento interese la armonía del complejo, deberán ser hechas por cada propietario en el tiempo debido, para conservar el inmueble en buen estado de conservación.

## **SECCIÓN II: ASPECTOS**

### **ARTÍCULO 5 – Aspectos de estética y armonía**

La vista exterior de la terraza no podrá ser modificada bajo ningún concepto sin previa decisión de la asamblea general, en lo referente a la pintura de las paredes y balaustradas.

También se prohíbe: cualquier tipo de paja o madera colocada contra las barandillas, porque modifican el aspecto estético de la fachada.

Está prohibido colgar jardineras en el exterior de las terrazas y balcones.

Está prohibido colocar antenas parabólicas de gran tamaño en el tejado, balcón o cualquier otra zona visible del complejo.

Cualquier propietario que desee añadir rejas a las ventanas y puertas deberá respetar la armonía de la fachada del edificio seleccionando una reja idéntica a la de las puertas de acceso.

Se autoriza la colocación de parasoles en las terrazas, cortinas de cristal, persianas y vallas de cristal o metálicas, respetando los formatos y colores uniformes homologados.

Antes de realizar cambios y para evitar problemas y discusiones, los propietarios informarán primero al Presidente sobre su deseo de realizar una ampliación.

El presidente les informará qué tipo de cambios serán aceptados por la comunidad y cuáles no serán permitidos.

A los propietarios y ocupantes no se les permitirá colocar en ventanas o balcones ningún letrero, cartel, anuncio u otros objetos que alteren la estética general del complejo.

Está prohibido tender la ropa en las barandillas de los balcones, ventanas o fachadas. En las terrazas, se permite secar la ropa en un tendedero de pie, flexible y cuya altura no sobresalga de la barandilla, y que esté colocado hacia atrás (para evitar una vista desagradable).

Las alfombras y tapetes no deben sacudirse ni tirarse de las terrazas ni balcones (lo mismo ocurre con los manteles y las sábanas). En las terrazas privadas, solo se permiten jardineras y muebles de jardín.

Cualquier persona que cause daños a árboles y plantas o cualquier otra parte (área de fitness, área de bienestar y juegos infantiles) del complejo será responsable del pago de la reposición, reparación o limpieza de estos daños.

## ARTÍCULO 6: Normas en la piscina/Centro de Bienestar

El horario de uso de la piscina es de 8:00 a 22:00 (solo cuando hay socorrista de guardia). El centro de bienestar abre de 10:00 a 22:00 (del 1 de octubre al 30 de mayo). El gimnasio abre todos los días de 8:00 a 22:00.

Las puertas de la piscina deben mantenerse siempre cerradas (riesgo de ahogamiento). Como medida de higiene, será obligatorio ducharse antes de entrar en la piscina/jacuzzi. No se instalan duchas por motivos de higiene personal, por lo que no se permiten geles ni champús de ducha.

Los niños que usan pañales deben llevar pañales especiales, sin fugas e impermeables, para acceder a la piscina. No se permiten camisetas de color ni con dibujos, ya que las soluciones cloradas de la piscina pueden decolorar el agua y contaminarla con tintes.

Los ocupantes no propietarios no podrán invitar a personas ajenas al complejo. No se permite fumar ni comer en el recinto ni en el acceso a la piscina/jacuzzi.

Cualquier objeto de cristal está prohibido en los recintos de la piscina/jacuzzi para evitar cortes y hemorragias que pueden contaminar el agua de la piscina.

No se permite saltar a la piscina desde el exterior, ni bucear ni molestar a otros usuarios. El uso de equipos de radio solo está permitido si se utilizan auriculares personales.

Los niños menores de 12 años deben estar acompañados por un adulto o familiar. Los padres son responsables del comportamiento de sus hijos en todo momento, tanto en la comunidad como en la piscina.

El jacuzzi no está disponible para menores de 18 años sin la compañía de un adulto. Está prohibido el topless en las zonas comunes (piscina, sauna y jacuzzi).

El jacuzzi estará climatizado permanentemente desde el 1 de octubre hasta el 30 de mayo.

## SECCIÓN III: ORDEN INTERNO

### **ARTICULO 7 - Depósitos en las partes comunes - Trabajos domésticos.**

Entre las zonas comunes, deberán mantenerse libres en todo momento los pasos a garajes y parcelas, porches de entrada, vestíbulos, escaleras, espacios libres, pasillos de acceso a viviendas y jardines comunes.

Está prohibido estacionar frente a los porches de entrada, excepto para carga o descarga temporal.

Los pasillos de acceso y áreas comunes no deben utilizarse para ningún trabajo doméstico, como cepillar alfombras, ropa de cama, ropa, muebles, lustrar zapatos, etc.

### ARTÍCULO 8 - Traslados y mudanzas

Está prohibido que los camiones de mudanzas estacionen frente a la entrada de los garajes. En caso de mudanza, se deberá notificar al Presidente mediante carta ordinaria con 15 (quince) días de antelación.

El transporte de muebles y objetos pesados, como cajas, baúles, escombros en caso de reforma, etc., deberá realizarse por las escaleras del exterior del complejo (no por las ventanas de la terraza).

Está estrictamente prohibido utilizar las escaleras de acceso al garaje para transportar muebles u objetos pesados o voluminosos que puedan perturbar el paso o provocar daños.

#### ARTÍCULO 9 – Animales

Los residentes del complejo pueden tener perros, gatos y pájaros en sus apartamentos. Todos los animales deberán llevar correa y se les prohibirá el acceso a los jardines comunes y la zona de la piscina.

El número de mascotas estará limitado a dos por apartamento.

Está prohibido alimentar a los animales fuera del complejo.

Si un animal es fuente de molestias por ruido, olor o cualquier otro motivo, el presidente notificará a los propietarios.

Si el problema persiste y causa molestias a otras personas, la asamblea general podrá decidir por mayoría simple de los votos presentes ordenar al propietario que retire su animal del complejo.

Si la tolerancia se subroga, el incumplimiento de la decisión de la junta general dará lugar al pago de los daños y perjuicios al infractor, sin perjuicio de las sanciones que determine el juez.

#### SECCIÓN IV: MORALIDAD-TRANQUILIDAD

##### **ARTÍCULO 10 - Ocupación en general**

Los propietarios, inquilinos y visitantes de los apartamentos deben comportarse siempre de forma civilizada en el complejo y disfrutarlo según el concepto legal del "debido cuidado".

Deben garantizar que la tranquilidad de las instalaciones no se altere en ningún momento. Ningún ocupante debe molestar a sus vecinos mediante la radio, la televisión u otros medios, especialmente entre las 24:00 y las 8:00.

No se podrá instalar ningún motor en apartamentos o locales privados, excepto los motores pequeños que accionen aparatos.

En cuanto al disfrute de las terrazas, los propietarios, los inquilinos, estarán autorizados a hacer uso únicamente de barbacoas eléctricas, o cualquier otro aparato eléctrico que permita cocinar o asar alimentos a condición de no molestar a los vecinos directos; se deberán realizar las protecciones necesarias en las terrazas privadas (suelo, etc.).

Las barbacoas con carbón y gas están estrictamente prohibidas (sólo barbacoas eléctricas).

No está permitido el uso de sombrillas, sillas o tumbonas en la zona comunitaria sobre el césped, ya que podrían dañarlo.

Se permiten toallas y colchones inflables en el césped artificial. También está prohibido montar en bicicleta, patinete, monopatín o bicicleta eléctrica en cualquier parte del complejo.

El parque infantil es sólo para niños menores de 12 años.

Está prohibido arrojar colillas u otros objetos (papel, latas, botellas, ...) en las zonas comunes.

Está prohibido arrojar colillas u otros objetos (papel, latas, botellas, ...) a los jardines privados a través de las terrazas y ventanas.

No se permite fumar (incluido vapear), comer ni beber en las zonas comunes, incluidos los puntos de acceso a la piscina y las instalaciones de bienestar.

Cada sistema de alarma debe estar conectado a una compañía de seguridad o estar equipado con un sistema mediante el cual se pueda notificar inmediatamente a los ocupantes del apartamento y se requiera una intervención rápida de la empresa de seguridad, los residentes del apartamento o una tercera persona para apagar el sistema en caso de alarma.

El propietario u ocupante también debe informar al síndico y a los miembros de la Asamblea General tan pronto como se instale un sistema de alarma, para que, en caso de fallo durante su ausencia, se puedan tomar las medidas pertinentes. El propietario o residente debe cumplir con la obligación legal de informar del sistema a la policía y realizar una revisión anual.

Está prohibido conectar aparatos eléctricos (frigoríficos, congeladores, etc.) a la red de partes comunes.

Cualquier actividad económica está prohibida.

## ARTÍCULO 11 – Alquileres

Los alquileres a corto plazo están estrictamente prohibidos en Oasis Beach XV. Sin embargo, se permite que los propietarios usen la propiedad con amigos y familiares.

Para cumplir con esta política, debe informar a la junta directiva enviando un correo electrónico a [oasis15owners@gmail.com](mailto:oasis15owners@gmail.com). Incluya los nombres de sus invitados y las fechas de su estancia. Además, debe proporcionarles una copia del reglamento de la comunidad. Como propietario, usted es totalmente responsable de la conducta de sus invitados durante su estancia en la propiedad.

Tenga en cuenta que el número máximo de ocupantes por apartamento está limitado a 7 adultos. Cualquier incumplimiento de estas normas o cualquier alteración del orden público por parte de

los huéspedes podrá resultar en la suspensión de su estancia a discreción del Presidente y la junta directiva designada.

#### ARTÍCULO 12 - Ocupaciones de zonas de garaje

Cada propietario es responsable de su(s) área(s) de estacionamiento adecuada(s) y no puede utilizar el(los) lugar(es) de estacionamiento de otros, aunque sea temporalmente.

#### ARTÍCULO 13 - Cargas comunitarias

Los propietarios y sus dependientes deben asumir todos los gastos de la comunidad. Los propietarios que deseen vender su propiedad deben informar al presidente y al administrador.

El administrador emite un certificado de deuda una vez liquidados todos los pagos. El vendedor es responsable de todos los asuntos de la comunidad, incluidos los pagos, hasta que se le notifiquen debidamente los datos del nuevo propietario.

#### SECCIÓN V: DESTINO DE LOS LOCALES

#### ARTÍCULO 14 - Destino de los apartamentos

Los apartamentos están destinados exclusivamente a vivienda residencial.

#### ARTÍCULO 15 – Publicidad

Queda prohibido, salvo autorización especial de la asamblea general, hacer publicidad en el recinto.

No se podrá colocar ningún anuncio y/o publicidad en el interior ni en el exterior del Oasis.

Complejo Beach XV. No obstante, se permite colocar en la puerta principal de los apartamentos o junto a ella, en el lugar que determine la asamblea general correspondiente, una placa del modelo autorizado por dicha asamblea, que indique el nombre del ocupante.

A la entrada, cada persona dispone de un buzón; este buzón podrá incluir el nombre y el número de apartamento del titular; estas inscripciones serán del modelo que prescriba la asamblea general.

#### Artículo 16 - Depósitos insalubres

No se podrá establecer en el recinto depósito de materiales peligrosos, insalubres o desagradables.

También está prohibido almacenar materiales de construcción, residuos, escombros, etc. Hay contenedores para la recogida de residuos domésticos, cartón, papel y botellas de plástico en las calles que rodean el complejo. Cada propietario o inquilino deberá depositar estos depósitos en los contenedores.

No está permitido utilizar los contenedores de basura públicos situados en las aceras que rodean el complejo para la basura doméstica.

## SECCIÓN VI: PRESCRIPCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL COMPLEJO

### ARTÍCULO 17 – Designación

La empresa MILENIUN LEVANTE fue elegida para la gestión del complejo.

La empresa está encargada de gestionar los distintos problemas que puedan surgir en el complejo.

Toda solicitud debe enviarse por escrito (correo electrónico) a la persona designada en MILENIUN Levante y al Presidente del comité. La sociedad gestora solo recibirá instrucciones del Presidente. Este último será el único obligado a destituir al agente de la sociedad gestora si así lo decide la junta general.

### ARTÍCULO 18 - Servicios de la sociedad gestora

El servicio de la empresa gestora consiste en garantizar el mantenimiento del complejo, así como ayudar a conducir a la comunidad por el camino correcto.

1. Mantener limpias las áreas comunes.
2. Evacuar los contenedores de basura comunes.
3. Tomar las medidas necesarias para el mantenimiento de las instalaciones (piscina, sauna, jacuzzi, puerta del garaje, etc.)

La empresa administradora no está autorizada a realizar trabajos de mantenimiento para los ocupantes ni a realizar ningún trabajo en las áreas privadas.

## **SECCIÓN VIII: Presidencia**

### Artículo 19 - Funciones del Presidente

El Presidente supervisa la gestión de las cuentas de la comunidad, así como la supervisión de la gestión de MILENIUN LEVANTE.

Tiene el deber de velar por la gestión económica del complejo, incluida la aprobación del pago de las facturas de la comunidad.

### ARTÍCULO 20 - Deber de Supervisión

El Presidente colabora con la empresa gestora, les imparte las órdenes y ha ejecutado por su cuenta las reparaciones urgentes y otras reparaciones ordenadas por la asamblea general. Es el único supervisor de la ejecución de las obras y el único juez de la conveniencia de su recepción.

### **ARTÍCULO 21 – Controversias**

El Presidente se encarga de las disputas relativas a las partes comunes, tanto ante terceros como en su defensa. En caso de emergencia, toma todas las medidas de precaución necesarias. Eventualmente, informa por escrito a los propietarios o convoca una junta general.

#### **ARTÍCULO 22 - Remuneración del Presidente**

El Presidente recibirá una remuneración de 50 € por apartamento y año por la compensación de los costes y el desempeño de sus responsabilidades.

#### **ARTÍCULO 23 – Disposiciones**

Los propietarios abonarán trimestralmente una dotación a la cuenta comunitaria para poder hacer frente a los gastos comunes periódicos.

El importe de esta provisión para capital de trabajo lo fija la junta general. La asamblea también podrá decidir la creación de un fondo de reserva para cubrir reparaciones importantes y la sustitución de equipos.

Este fondo de reserva se utilizará únicamente para gastos no recurrentes decididos en la junta general.

Estos dos fondos, el Fondo de Capital de Trabajo y el Fondo de Reserva, se separarán y se mantendrán con cargos diferentes en el balance de costos.

El Presidente tiene derecho a reclamar las disposiciones fijadas por la junta general y, en caso de falta de pago, el Presidente y la sociedad gestora avisarán al moroso.

Los cargos por inmueble serán exigibles al recibirse la declaración de las prestaciones reclamadas.

En caso de no pago en el plazo de treinta días a partir de la fecha de envío de la solicitud de fondos, las cantidades debidas se incrementarán, de pleno derecho y sin previo aviso, con intereses a un tipo del 10% mensual, así como una indemnización fija e irreducible de 50 € en principio en concepto de daños y perjuicios y cláusula penal.

Si el moroso no ha abonado el importe de las disposiciones y cargas del recordatorio de pago, el Presidente/la sociedad gestora le notificará mediante requerimiento formal y podrá citarlo ante los tribunales competentes, en caso de no abonar el adeudo dentro de la semana del requerimiento.

### **SECCIÓN IX: GASTOS COMUNES**

#### **ARTÍCULO 24 – Determinación**

Al igual que los gastos de mantenimiento y reparaciones de las partes comunes del complejo, los gastos nacidos de las necesidades comunes son soportados por los propietarios del complejo.

Se trata de los gastos de agua y electricidad (bombas e iluminación común) para el mantenimiento de las partes comunes, los honorarios de la empresa gestora/del Presidente y, las primas de seguros a cargo de la comunidad y en cuestión anteriormente, el coste de adquisición de productos de

mantenimiento y reposición de equipos y mobiliario común, papeleras, utensilios y suministros necesarios para el correcto mantenimiento del complejo.

#### **ARTÍCULO 25 – Seguros – Agua – Electricidad – Antenas parabólicas/ Conexiones de fibra**

Todos los propietarios deben contratar un seguro para las zonas no cubiertas por el seguro de comunidad. El consumo individual de agua, electricidad, internet y fibra óptica, así como todos los gastos relacionados con estos servicios, corren por cuenta de cada propietario.

.

1. La suscripción al servicio de agua para las partes comunes del complejo se realiza por el comité de gestión.

2. Lo mismo ocurre con el servicio eléctrico de las partes comunes del complejo.

#### **SECCIÓN X: REGLAMENTO DE UBICACIÓN DE GARAJES Y VEHÍCULOS**

##### **ARTÍCULO 26 – Ocupación**

Los garajes pueden ser ocupados por su propietario o alquilados.

##### **ARTÍCULO 27 - Obligación de los ocupantes**

Salvo exención por parte de la administración, los ocupantes no pueden:

1. Destinar sus citados garajes a cualquier destino distinto del estacionamiento de vehículos;
2. Delimitar o cerrar el sitio con obras de albañilería.
3. Hacer en la ubicación de sus garajes y en general en lugar visible, ninguna publicidad de ningún tipo.
4. No proceder en los garajes a la exposición o venta pública de vehículos ni a cederlos a un taxi.
5. Incomodar a otros ocupantes de los vehículos salpicándolos con agua al lavarlos.

(El lavado de vehículos estacionados se realizará en el exterior del complejo.)

6. Introducir en su depósito otro combustible distinto del que contiene el vehículo.

##### **Los ocupantes deben:**

(a) Prohibir el uso de dispositivos de advertencia audibles, especialmente entre las 24:00 y las 07:00 horas,

Zumbido, escape libre y combustión de aceite y gasolina.

b) Mantener el libre acceso en todo momento y no estacionar en el mismo.

c) En general, evitar cualquier molestia a los demás ocupantes de los garajes.

d) Existe una instalación de extintores homologada junto a los aparcamientos. Cualquier uso de extintor deberá notificarse, y la reposición del mismo, así como la limpieza del lugar, correrán a cargo de quien lo utilizó.

La puerta del garaje y sus ubicaciones solo pueden permanecer abiertas el tiempo necesario para entrar y salir del vehículo. Lo mismo ocurre con la puerta de la rampa de acceso a la zona exterior.

Está prohibido aparcar en la zona situada frente a las puertas de acceso al garaje.

## **SECCIÓN XI: SEGURIDAD DEL EDIFICIO Y EN EL EDIFICIO**

### **ARTÍCULO 28 – Seguridad**

Está prohibido cerrar dos veces las puertas de entrada del complejo para facilitar una posible evacuación.

## **SECCIÓN XII: DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 29: Controversias**

1. En caso de desacuerdo entre los propietarios y el Presidente, la controversia será resuelta por la asamblea general de propietarios.

2. Cualquier disputa no resuelta amistosamente entre los propietarios será sometida a un árbitro.

(Abogado externo) elegido de común acuerdo por las partes. Sus decisiones se dictarán como último recurso y se ejecutarán entre las partes.

Para la comunidad

OASIS BEACH XV