

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR**  
**DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
**DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**  
**“ROYAL PARK”**

(ACTUALIZACIÓN REALIZADA A 31 DE JULIO DE 2024)

**POR FAVOR, SEAN RESPETUOSOS CON SUS VECINOS**

**A.- PAGO DE CUOTAS COMUNITARIAS:**

- Los propietarios pagarán las cuotas comunitarias a la mayor brevedad posible, es decir, durante el primer mes de cada uno de los dos semestres (en Enero y en Julio). El primer día del tercer mes de cada semestre, es decir, el 1 de Marzo y el 1 de Septiembre se cargará un 30% de interés a aquellos propietarios que no hayan efectuado el pago. Asimismo, se cargará un 20% de interés al final de cada semestre a aquellos propietarios que sigan sin efectuar dicho pago.
- La Comunidad tomará medidas legales contra los morosos para reclamarles las deudas pendientes de pago cuando éstos adeuden 2 cuotas comunitarias. El coste de los procedimientos judiciales correrá a cargo de los deudores.

**B.- NORMAS DE PISCINA:**

VEÁNSE LAS NORMAS DE PISCINA DETALLADAS EN EL DOCUMENTO ANEXO.

**C.- VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES:**

- Están **PROHIBIDOS** los **juegos de pelota** y los **monopatines** en las calles privadas comunitarias.
- Está **PROHIBIDO** **colgar/poner a secar la colada**, es decir, toallas, ropa de cama, alfombras, bañadores, etc. **en las barandillas, balaustradas, puertas y en la parte frontal de las viviendas** al quedar expuesta a la calle privada comunitaria. La colada debe tenderse en el interior de las viviendas o bien en la parte trasera o en la terraza de las mismas.
- No se puede colocar ningún cartel, señal, panel, etc. en las puertas sin autorización, la cual deberá pedirse por escrito a la Junta Directiva.
- Los propietarios que alquilen sus viviendas deben notificarlo al Presidente o a la Administración (en ausencia del Presidente) para estar seguros de que las personas que caminan por las calles privadas comunitarias y usan la piscina están autorizadas.

**D.- VEHÍCULOS Y APARCAMIENTO:**

- **Siempre que sea posible los propietarios e inquilinos DEBEN aparcar sus vehículos dentro de sus parcelas**, puesto que las calles privadas comunitarias son muy estrechas y no hay espacio suficiente para tantos coches. En caso de no ser posible, **se restringirá el aparcamiento a UN SOLO VEHICULO POR VIVIENDA en las calles privadas comunitarias** que deberá estacionarse delante de la propia vivienda, del propio garaje o la propia puerta del jardín para evitar obstaculizar el tráfico o bloquear las entradas y salidas de otras casas.
- Cualquier vehículo que no sea un coche o una moto debe aparcarse dentro de la propia parcela.

- Queda prohibido el aparcamiento de vehículos comerciales de tamaño superior al de un coche en las calles internas del Residencial. Sólo se permitirá su aparcamiento para carga y descarga durante 2 horas.

- Queda prohibido el aparcamiento de caravanas en las calles internas del Residencial. Sólo se permitirá su aparcamiento si tienen unas dimensiones razonables delante de la vivienda por motivos de carga y descarga, limpieza, etc. y durante un espacio limitado de tiempo, previa solicitud/aviso a la Administración.

- Para permitir el acceso a vehículos de emergencias y camiones de carga y descarga, **debe aparcarse SOLAMENTE en el LADO DERECHO de la carretera**. Además, tenga en cuenta lo siguiente:

a) Los propietarios que tengan la vivienda al lado izquierdo de la carretera también deben aparcar en el lado derecho evitando hacerlo delante de las puertas de entrada de las viviendas.

b) Dado que las plazas de aparcamiento son muy limitadas en las calles internas del Residencial, debe aparcarse correctamente y de forma inteligente no ocupando dos plazas para que así el espacio restante pueda ser ocupado por otro vehículo.

- Debido a la restricción de aparcamiento, **los visitantes tendrán que aparcar sus vehículos fuera del Residencial, es decir, en las calles públicas**. Así mismo deben hacer **los pacientes de la clínica del Doctor Wagner, quienes deberán entrar andando hasta la clínica**.

- Cualquier petición del Presidente o del Administrador de retirar un vehículo, ya sea del propietario, de su inquilino o de una visita, que esté incumpliendo las Normas de Aparcamiento debe ser atendida inmediatamente. Si no se da curso inmediato:

a) Tanto el Presidente como el Administrador están autorizados a **contratar los servicios de una empresa privada de grúas para que proceda a trasladar el vehículo a la vía pública** en las inmediaciones de la Urbanización. Por supuesto, sólo se proporcionará información sobre la ubicación del vehículo en la vía pública al propietario.

b) El propietario del vehículo no podrá reclamar ni daños ni perjuicios a la Comunidad de Propietarios Royal Park.

c) Los gastos de la empresa privada de grúas correrán a cargo del propietario de la vivienda independientemente de que el vehículo sea suyo, de su inquilino o de una visita y serán cobrados junto con la cuota comunitaria semestral.

- Los propietarios están obligados a informar a los contratistas de las Normas de Aparcamiento y a vigilar que éstos cumplan con todas ellas cuando se estén realizando las obras.

- Es responsabilidad de los propietarios informar a sus inquilinos o visitantes sobre las Normas de Aparcamiento y de asegurarse de que cumplan con todas ellas.

- Por favor, respete el **LÍMITE DE VELOCIDAD DE 20 KM/H** y la **CIRCULACIÓN EN UN SENTIDO ÚNICO** establecidos.

- No se deben dejar vehículos en marcha durante largo tiempo, puesto que es potencialmente peligroso y molesto para el resto de los vecinos.

- Los propietarios e inquilinos deben mantener sus coches en buenas condiciones para evitar manchas de aceite/gasolina en el asfalto de las calles privadas comunitarias.

- Las calles del Residencial no son talleres de coches, por lo tanto, queda **PROHIBIDA la reparación y venta de coches en las calles privadas comunitarias**.

**E.- COLOCACIÓN Y RECOGIDA DE BASURAS:**

- No se puede depositar/dejar basura, incluyendo colillas, etc. en las calles privadas comunitarias.
- Si barren desde dentro de sus parcelas hacia la calle privada comunitaria, por favor, no olviden recoger la basura en una bolsa.

**F.- PERROS, GATOS U OTRAS MASCOTAS:**

- Las **MASCOTAS DEBEN ESTAR BAJO EL CONTROL DE SUS DUEÑOS** en todo momento.
- Los **PERROS** deben ir **ATADOS CON CORREA** cuando se paseen **dentro de la Urbanización**.
- **LOS LADRIDOS CONSTANTES DE LOS PERROS SON MOLESTOS**, así que, por favor, **EDUQUEN A SUS PERROS** para que no lo hagan. Déjenlos dentro de sus viviendas cuando estén solos para evitar que ladren a cualquier viandante (bien sea propietario y/u operario de mantenimiento), y si el ladrido es incontrolable, pónganles un collar anti-ladridos.
- Los **EXCREMENTOS DE LAS MASCOTAS** deben **LIMPIARSE INMEDIATAMENTE**, tanto en las calles privadas comunitarias del Residencial como en sus parcelas, ya que los malos olores son muy molestos para el resto de vecinos.

**G.- CONSERVACIÓN Y MODIFICACIONES DE LA PROPIEDAD:**

- Los propietarios se comprometen a conservar/mantener sus propiedades acordes con la línea estándar del resto de propiedades dentro de la Urbanización.
- Las modificaciones estructurales pueden ser llevadas a cabo por los propietarios siempre y cuando:
  - a) No vayan más allá del perfil de la construcción existente.
  - b) No cambien el aspecto actual de la Urbanización.
  - c) Sean realizadas por profesionales titulados.
  - d) Cuenten con la correspondiente licencia municipal del Ayuntamiento de Orihuela-Costa y siempre con la autorización de la Comunidad de Propietarios.
  - e) Cumplan con las Normas Comunitarias.
  - f) Se repare o limpie cualquier daño o mancha que se produzca en las calles privadas comunitarias.
- Los propietarios deben encargarse de mantener sus jardines privados en buen estado, es decir, deben **CORTAR EL CÉSPED, PODAR LAS RAMAS DE LOS ÁRBOLES, ARBUSTOS, ETC. Y QUITAR LAS MALAS HIERBAS**, así como sustituir las mayas, cañizos, etc. colocados en las puertas y balaustradas cuando estén deteriorados.

**H.- TOLDOS Y SOMBRILLAS:**

- Los toldos tendrán que ser desmontables y plegables.
- Las sombrillas tendrán que ser plegables y poder guardarse.

**I.- ANTENAS PARABÓLICAS Y APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO:**

- Las antenas parabólicas y aparatos de aire acondicionado **DEBEN** ser instalados **en lugares discretos y poco visibles**.

**J.- RUIDOS Y SIESTA:**

- Por favor respeten a sus vecinos haciendo el **MENOR RUIDO POSIBLE** entre las **23:00 y las 08:00 horas**, puesto que intentan dormir. En particular, **eviten hacer ruidos molestos conduciendo, cerrando puertas y maleteros de vehículos, manteniendo conversaciones en voz alta, etc.**

- Así mismo, se hará el menor ruido posible durante el período de la **SIESTA** que tendrá lugar **entre las 14.00 y las 17.00 horas de lunes a domingo inclusive.**

**POR FAVOR, INTENTEN QUE LOS NIÑOS JUEGUEN SILENCIOSAMENTE DURANTE ESTAS HORAS DE DESCANSO.**

- Por favor respeten a sus vecinos, **no poniendo el volumen de la radio, televisión, equipo de música etc. excesivamente alto**, especialmente cuando tengan las puertas y ventanas abiertas.

- **Trabajos de Construcción/obras:** De **lunes a viernes**, NO deben utilizarse herramientas (eléctricas) o realizarse actividades ruidosas (DIY) antes de las 9.00 horas ni después de las 21.00 horas, ni tampoco durante las horas de la siesta, es decir, de 14:00 a 17:00 horas; Los **sábados** solo se podrán llevar a cabo dichas actividades de las 9:00 a las 14:00 horas. **NO SE PODRÁN REALIZAR trabajos de albañilería, jardinería ni cualquier otro que implique maquinaria ruidosa LOS DOMINGOS.**

**K.- DAÑOS E INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD:**

- **Cuando los propietarios y/o inquilinos incumplan las normas y se produzca algún daño** a la piscina, los buzones o las puertas eléctricas **que requiera reparación, la Comunidad podrá tramitar las gestiones necesarias para subsanar dichos daños, corriendo los gastos a cargo del propietario/inquilino.** Estos gastos se sumarán a la cuota siguiente y estarán sujetos a las mismas reglas de impago. Recuerden que la Comunidad perseguirá cualquier incumplimiento de las Normas.

**L.- PUERTAS COMUNITARIAS:**

- **NO UTILICEN LAS PUERTAS DE VEHÍCULOS PARA SALIR O ENTRAR ANDANDO.** Utilicen las puertas peatonales.

- **NO FUERCEN LAS PUERTAS DE VEHÍCULOS**, puesto que los brazos se pueden doblar o romper.

- Al abrir o cerrar las puertas de vehículos, **ESPEREN A QUE TERMINEN SU RECORRIDO Y NO PRESIONEN CONTINUAMENTE EL BOTÓN DEL MANDO**, ya que esto provoca que el sistema no sepa que acción realizar y, por lo tanto, queden abiertas.

- **NO MANIPULEN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS PUERTAS DE VEHÍCULOS**, puesto que puede provocar que se dañen los motores o se colapse el sistema eléctrico.

- Cualquier persona que deliberada o accidentalmente dañe, bloquee, obstruya o impida el buen funcionamiento de las puertas será denunciada.

**M.- SISTEMA DE ALCANTARILLADO:**

**UTILICEN SOLAMENTE PAPEL HIGIENICO EN EL BAÑO.** CUALQUIER OTRO TIPO DE PAPEL NO ES DEGRADABLE Y PROVOCA ATASCOS EN EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. POR LO TANTO, **ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDO TIRAR PAPEL DE COCINA, TOALLITAS, COMPRESAS, PAÑALES, PRESERVATIVOS O CUALQUIER OTRO OBJETO POR EL RETRETE, ASÍ COMO VERTER ACEITE POR EL RETRETE O EL FREGADERO.**

**N.- LIMPIEZA DE PISCINAS PRIVADAS:**

- Está **PROHIBIDO** verter agua de piscinas privadas en las calles comunitarias. Los propietarios o empresas de mantenimiento de piscinas privadas deben tirar el agua directamente en los desagües de las viviendas o en la alcantarilla más cercana de la calle privada comunitaria haciendo uso de una manguera. (Los propietarios que elijan la segunda opción deben hacer esta tarea en pocos minutos para no bloquear el tráfico).

#### **O.- INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES**

- Los paneles solares deberán ser instalados sobre tejados inclinados y de forma paralela a los tejados.
- Los paneles solares no deberán sobrepasar las dimensiones del tejado.
- No se permitirá ningún entramado vertical adicional con el fin de evitar un efecto negativo sobre el aspecto estético de las viviendas.
- Los paneles solares deberán ser de color negro para mantener la uniformidad en toda la Comunidad.
- El aparato convertidor deberá ser instalado en un lugar en el que los vecinos no se vean afectados por ruidos molestos.
- Los paneles solares no deberán producir reflejos molestos que puedan incomodar a las personas que residan en las viviendas colindantes.
- La instalación de paneles solares deberá ser realizada por una empresa autorizada por el peligro que supone para las personas y viviendas adyacentes ciertos fenómenos naturales como son los fuertes vientos.
- El solicitante deberá aportar a la Junta Directiva su solicitud para la instalación de paneles solares junto con una declaración por escrito asegurando que la instalación cumplirá con estas Normas.

**NOTA:** Es responsabilidad del propietario informarse sobre la normativa vigente actual del Ayuntamiento de Orihuela Costa relativa a la instalación de paneles solares y sobre si se necesita licencia de obras.

#### **P.- ALQUILER TURÍSTICO**

El propietario que desee destinar su vivienda a Alquiler Turístico:

- Está obligado a solicitar una licencia para poder realizar dicha actividad a la Administración Pública competente e instalar una placa con el número de licencia en la fachada delantera de la casa. En caso contrario, tanto el Presidente como el Administrador estarán facultados para denunciar al propietario de la vivienda que esté desarrollando esta actividad ante las Administraciones Públicas que corresponda con la finalidad de que sea sancionado.
- Está obligado a llevar un registro de inquilinos con sus datos personales y a facilitarlo a la Administración Pública competente (Guardia Civil) con la finalidad de que pueda actuar en caso de producirse una situación que así lo requiera.
- Debe alquilar la vivienda por un período mínimo de tiempo de 2 días consecutivos.
- Debe contratar una póliza de seguros específica para la actividad que va a realizar. Por ejemplo, que cubra los daños que los inquilinos puedan ocasionar tanto a los elementos comunes como a los privativos. De lo contrario, será el propietario quien corra con los gastos de las reparaciones derivadas de esos daños o servicios requeridos.

- Debe entregar a los inquilinos una documentación acreditativa de su condición de arrendatario (contrato, autorización, etc.) que pueda enseñar a la Junta Directiva para que en caso de ser necesario pueda demostrar que tiene alquilada la casa.
- Debe proporcionar a los inquilinos una copia de las Normas de Régimen Interior Comunitarias y Normas de Piscina e incluir en el contrato de arrendamiento que el incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá el desalojo inmediato del inquilino en un plazo de 24 horas y que cada día de demora en el desalojo tendrá una penalización de 100,00 € para el inquilino.
- Debe entregar a los inquilinos las llaves y mandos a distancia adecuados para poder acceder al Residencial, al Área de la Piscina y a la vivienda.
- Debe pagar un 20% más de la cuota comunitaria semestral aprobada en la JGAO.

Ante el incumplimiento de estas Normas por parte del propietario que destine su vivienda a Alquiler Turístico, la Junta Directiva se verá obligada a proponer en una JGAO/JGE el cese del ejercicio de dicha actividad y la reclamación extrajudicial o judicial de los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar.

**NOTA:** Las normas arriba expuestas no se aplicarán a los alquileres de larga duración ni a los propietarios que prestan su vivienda a familiares y amigos.

#### **Q.- INSTAURACIÓN DE NEGOCIOS**

Con la finalidad de salvaguardar el carácter “Residencial” de la Comunidad y evitar cualquier problema, queda denegada la aprobación de cualquier propuesta futura sobre instauración de negocios dentro de la Urbanización. Así mismo, cualquier cambio de titularidad en una propiedad que esté desempeñando un negocio en la actualidad, requerirá de una nueva aprobación en una JGAO/JGE para continuar desempeñando el mismo negocio u otro tipo de negocio. Además, queda denegada la aprobación de cualquier ampliación de los negocios existentes o incremento de las horas de apertura.

**ESTAS NORMAS SE APLICAN DE MANERA IGUAL A TODOS LOS PROPIETARIOS, INVITADOS E INQUILINOS, SEAN RESIDENTES O VERANEANTES.**

**SI ALGUN PROPIETARIO ALQUILA SU VIVIENDA, DEBE PROPORCIONAR UNA COPIA DE ESTAS NORMAS Y ESTATUTOS SUS INQUILINOS.**

**ROYAL PARK ES UN RESIDENCIAL, NO UN COMPLEJO TURÍSTICO.**

**LOS DAÑOS QUE SE PRODUZCAN A CONSECUENCIA DE UN USO INAPROPIADO DE LA PISCINA, ASÍ COMO DE CUALQUIER OTRA ZONA COMÚN, SERÁN RESPONSABILIDAD DE LOS INFRACTORES.**