

CONJUNTO RESIDENCIAL CASA CLUB

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 1: **Objetivo.**

El objeto del presente reglamento interno es dar un marco apropiado para el uso de las áreas comunes e instalaciones de propiedad común del CONJUNTO RESIDENCIAL CASA CLUB como jardines, piscina, quincho, parrilla, canchas deportivas por parte de los propietarios, inquilinos e invitados. Se define como "**marco apropiado**" el hecho que el Condominio cuente con 60 (sesenta) lotes, y las instalaciones están dimensionadas para este número máximo. La prioridad de uso es para los propietarios y sus hijos. Cualquier situación que altere la población normal con la inserción de un número mayor de personas extrañas, puede lesionar derechos de los propietarios y alterar la convivencia armoniosa que debe primar entre propietarios, sus hijos y los demás amigos de Casa Club.

Artículo 2: **Definiciones.**

A los efectos de la correcta aplicación del presente Reglamento se enunciarán las siguientes definiciones:

- a) **Propietarios:** Las personas que tienen derecho real de propiedad sobre una unidad. A los efectos de este Reglamento, corresponde esta definición al titular, al cónyuge y a los hijos solteros en relación de dependencia. En caso que el titular fuera persona jurídica o condominio, se deberá informar de tal situación al **Consejo de Administración**.
- b) **Invitados:** Son las personas no propietarias que acceden al uso de las áreas comunes e instalaciones de propiedad común. Pueden hacer uso de las instalaciones, en un número no mayor de 6 personas (adultos y/o menores) por unidad. Estos deberán acceder al área común exclusivamente por la unidad del propietario.
- c) **Inquilinos:** son las personas que tienen formalizado, con un propietario, un contrato de locación oneroso o gratuito sobre la unidad. Adquieren todos los derechos y obligaciones del propietario con respecto al uso de las instalaciones comunes, durante la vigencia del contrato. El propietario deberá comunicar a la Administración, por escrito, la situación de arrendamiento de la unidad, indicando nombre del inquilino y sus familiares, dirección, teléfono, condiciones de cobro de expensas, plazo de vigencia del contrato y aceptación escrita de las condiciones del presente reglamento por parte del inquilino. Mientras dure el contrato, el propietario y sus familiares pierden todos sus derechos de uso de las instalaciones. El incumplimiento de sus obligaciones inherentes al pago de expensas y/o daños y perjuicios ocasionados a las instalaciones comunes, por parte del inquilino, recaerá en la figura del propietario.

PÁRRAFO ÚNICO: Todo propietario que cede sus derechos de uso y goce de su unidad a un tercero en calidad de "inquilino" deberá hacerlo a una sola persona física, con derecho a su familia, y estará obligado a incluir en el respectivo contrato de locación, las cláusulas que se mencionan en el Anexo 1 del presente Reglamento Interno y comunicar a la Administración a la persona a quien se pueda recurrir en caso de su ausencia del país, todo ello bajo pena de ser sancionado conforme a este Reglamento.

- d) **Consejo de Administración y Administración:** son los responsables de hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y Administración como así también el presente Reglamen-

to Interno, pudiendo delegarse tales funciones. Se reconoce como Miembro del Consejo de Administración y a la Administración a las personas elegidas en tal carácter en las Asambleas Generales Ordinarias.

- e) **Encargado del condominio:** es la persona contratada por el condominio para ejercer las funciones de mantenimientos generales, pudiendo la Administración poner otras personas con tareas específicas que reporten al Encargado. Éste deberá mantener permanentemente informado a la Administración de los aspectos relevantes del Conjunto Residencial.
- f) **Empleados:** son las personas contratadas por el CONJUNTO RESIDENCIAL CASA CLUB mediante la Administración y con la aprobación del Consejo de Administración, para cumplir trabajos de portería, efectuar obras de infraestructura, realizar el mantenimiento de las instalaciones de propiedad común, u otras actividades encomendadas por los mismos. En ningún caso los propietarios podrán dar órdenes directas a éstos, debiendo ser canalizadas vía la Administración.
- g) **Niñeras y/o personal doméstico:** son las personas contratadas por los propietarios para servicio doméstico o cuidado de menores. No podrán hacer uso de las áreas deportivas ni piscina, pudiendo transitar por ellas para cumplir con su cometido específico.
- h) **Temporadas:** a los efectos del presente Reglamento se definen las siguientes temporadas:

1) Temporada alta:

- a) Festividad de Caacupé: del 5 de diciembre al 11 de diciembre.
- b) Verano: del 20 de diciembre al 15 de febrero.
- c) Semana Santa: Desde 10 días antes y hasta el domingo de Pascua.
- d) Vacaciones de Invierno: Fechas establecidas por el Ministerio de Educación.

2) Temporada baja: todos los días no incluidos en la Temporada alta.

- i) **Áreas comunes exclusivas:** Las áreas cubiertas del quincho, área de piscina, área de la cancha N° 1 de tenis, área de cancha N° 2 de voley y básquet, cancha de voley de playa, área de la cancha de fútbol suizo, patio juvenil y áreas de juegos infantiles.
- j) **Áreas comunes no exclusivas:** se define a las demás áreas no debidamente identificadas en el inciso anterior, básicamente a los camineros y a los jardines.

Artículo 3: **Uso de instalaciones comunes.**

Quedan establecidas las siguientes normas:

- a) Los invitados podrán hacer uso de las áreas deportivas, siempre acompañados de un "propietario".
- b) Se prohíbe el estacionamiento en áreas comunes de jet sky, embarcaciones, casas rodantes, etc. como la instalación de parrillas, carpas para pernoctar (no debiendo ser una extensión de la casa), aunque sí pueden instalarse carpas de juego para niños.

A. Reglamento de piscina:

- 1. Usar indumentaria adecuada, o sea trajes de baño.
- 2. Ducharse suficientemente antes de usarla.

3. No introducirse a la misma con bronceadores o lociones.
4. No ingresar alimentos y/o bebidas de cualquier clase a la piscina. Estará permitido el consumo de alimentos y bebidas en el área embaldosada, guardando una franja de 2 (dos) metros alrededor de la piscina, tomando como inicio el borde de la misma.
5. No correr por el área de la piscina.
6. No jugar en forma brusca y con objetos que puedan lastimar a los demás.
7. Los niños que no sepan manejarse solos dentro del agua, deberán ingresar solamente en compañía de sus padres o familiares mayores.
8. En caso de detectarse lesiones en la piel, heridas visibles, hongos, pediculosis o cualquier enfermedad contagiosa, quedará prohibido el uso de la piscina hasta superada esta situación por la persona afectada.
9. El horario de uso de la piscina, salvo imprevistos, será de **8:00 a 22:00 hs.**
10. A partir de las 22 hs se realizará el tratamiento químico, con productos que pueden dañar a las personas, y antes de las 8:00hs de la mañana se estará haciendo el tratamiento físico (colado, aspirado, filtrado, etc.).
11. Cualquier situación derivada del no cumplimiento de este horario, ya sea con el propietario, ocupante o con sus hijos, es de su única y exclusiva responsabilidad.

B. Reglamento de cancha de tenis:

1. La cancha N° 1 se destinará exclusivamente para la práctica de Tenis.
2. Se utilizará la pizarra respectiva para inscribirse, para el uso de la misma.
3. Durante la temporada alta, en el horario de la mañana y la tarde, tendrán prioridad los niños; a partir de las 20:00 tendrán prioridad los adultos.
4. Se respetará a las personas que utilizan la cancha. No se podrá circular por la misma durante su uso.
5. Los tiempos máximos de duración de cada partido son: singles 40 minutos y dobles 60 minutos.
6. No se podrán repetir los jugadores, cuando haya otros interesados (para permitir el ingreso a otras personas).
7. El uso deberá concluir para las 24 hs. debiendo apagarse las luces.

C. Reglamento de cancha de volley y básquet:

1. El uso de cancha N° 2 en forma de cancha de volley/ básquet se determinará de acuerdo a las inscripciones en la pizarra.
2. Utilizar la pizarra correspondiente para marcar el horario de uso de la disciplina correspondiente.
3. El Encargado es el responsable de la colocación de la red de volley.
4. Los tiempos máximos de duración de cada partido son de 30 minutos corridos para cada tiempo.
5. No se podrán repetir los jugadores, cuando haya otros interesados (para permitir el ingreso a otras personas).
6. El uso deberá concluir para las 24 hs. debiendo apagarse las luces.

D. Reglamento de cancha de volley de playa:

1. El uso de cancha se determinará de acuerdo a las inscripciones en la pizarra o por orden de llegada.
2. El Encargado es el responsable de la colocación de la red.
3. Los tiempos máximos de duración de cada partido son de 30 minutos.
4. No se podrán repetir los jugadores, cuando haya otros interesados (para permitir el ingreso a otras personas).

E. Reglamento de cancha de fútbol suizo:

1. Durante la temporada alta, en el horario de la mañana y la tarde, tendrán prioridad los niños. A partir de las 20:00 tendrán prioridad los adultos y jóvenes.
2. Se respetará a las personas que utilizan la cancha. No se podrá circular por la misma durante su uso.
3. Los tiempos máximos de duración de cada partido son de 30 minutos por cada tiempo.
4. No se podrán repetir los jugadores, cuando haya otros interesados (para permitir el ingreso de otros).
5. El Encargado es el responsable de colocación de los arcos y redes.
6. El uso deberá concluir para las 24 hs. debiendo apagarse las luces.

F. Reglamento de quincho y parrillas:

1. Se utilizará también como lugar de juegos de salón o para reuniones sociales. En ningún caso se podrá circular con bicicletas, triciclos o similares.
2. El quincho no podrá ser utilizado para dormir o descansar en el suelo o en hamacas de ninguna clase.
3. Para la utilización de las parrillas, los interesados deberán inscribirse en la pizarra habilitada marcando el lote (o la unidad), el día y la hora de uso.
4. El horario de uso de las parrillas será de 10:30 hasta las 16:30 y de 19:00 hasta las 02:00. En ningún caso se podrá utilizar fuera del horario establecido, sin contar explícitamente con una autorización del Consejo de Administración.
5. El uso de parrillas obliga al pago de un canon al Encargado del condominio, con el fin de asegurar la debida limpieza al término del mismo. El canon será fijado por el Consejo de Administración. En caso que el condómino realice las tareas de limpieza con su propio personal, ello NO LO EXIME DEL PAGO DEL CANON FIJADO POR EL CONSEJO.
6. El mobiliario del condominio podrá ser utilizado para las reuniones sociales. En ningún caso se usarán las mesas de PING PONG para otro fin que no sea el de su uso propio.
7. El mobiliario del quincho no podrá llevarse a otro lugar.
8. No se utilizarán los lavaplatos para tirar los restos de comida. Para el efecto se dispone de suficiente cantidad de basureros.
9. Se deberá poner el máximo cuidado en el uso de equipo de sonido, respetando los horarios de descanso y no elevando el volumen innecesariamente.
10. Para acontecimientos o eventos familiares de un "propietario" (cumpleaños, quince años, matrimonios, bautizo, etc.) se podrá utilizar esta área, ÚNICAMENTE FUERA DE TEMPORADA ALTA debiendo en caso de que el número de invitados exceda lo previsto en el Art. 2º inc. "b" solicitar, por escrito, al Consejo de Administración la autorización. En estos eventos los invitados podrán utilizar las áreas deportivas si estuvieran libres, pero no la piscina.
11. En casos de la utilización de cupos (6 PERSONAS INVITADAS POR UNIDAD) para eventos sociales será exigencia que el propietario que cede sus cupos tendrá la corresponsabilidad en caso de que se incurra en incumplimiento del Reglamento.

G. Reglamento de iluminación de canchas:

1. Para la utilización de dichos servicios se le solicitará al Encargado el encendido y posterior apagado de los mismos.
2. Queda terminantemente prohibido el manejo de dichas llaves a menores de edad.
3. Horario: Desde las 07:00 hasta las 24:00. Permitiendo así el descanso de los Condóminos.

H. Reglamento de uso de teléfono de línea baja del condominio:

1. Su utilización, si hubiere, queda reservada exclusivamente para los intereses del condominio.

I. Reglamento de uso de jardines:

1. No está permitido plantar, arrancar, ni podar árboles o arbustos de ninguna clase en áreas comunes sin la debida autorización del Consejo de Administración.
2. Después del uso de áreas verdes, el propietario deberá guardar sus pertenencias a fin de colaborar con la limpieza del área.
3. Se deberá sacar la basura de las unidades al basurero más cercano en bolsas de plástico, bien cerradas, poniendo la basura orgánica en forma separada de los frascos de vidrio, metales, aerosoles, papeles y cartones, plásticos, etc. Las bolsas serán recogidas entre las 07:00 a 07:30 por el Encargado. Luego de estas horas, ya deberán ser llevarlas a los lugares habilitados al efecto en los contenedores del condominio ubicados frente a la vivienda del Encargado.
4. No podrán utilizarse los jardines para ubicar hamacas, edredones, colchones, o parrillas portátiles.

J. Reglamento para uso de camineros:

1. Son principalmente para uso peatonal.

K. Reglamento para obras de mantenimiento o ejecución, en las viviendas:

1. Está prohibido realizarlas en temporada alta. SOLO SE PODRAN HACER TRABAJOS EN CASO DE URGENCIAS, ROTURA DE CAÑOS, CORTE DE LUZ, ETC.
2. **Durante la temporada baja** No se podrán iniciar las labores que ocasionen ruidos antes de las 8:00 hs **de lunes a viernes**. No se podrán realizar trabajos los sábados, domingos ni feriados.
3. El personal de limpieza u obras no podrá trasladarse por las áreas comunes, ni podrá utilizar las instalaciones de baños y otros del condominio.
4. Los mismos deberán circular solo por la entrada principal de las viviendas, por la parte exterior del condominio para acceder a sus respectivas labores.
5. Con respecto a las reparaciones o remodelaciones en viviendas, es obligación informar a la Administración antes de iniciar.
6. No se deben arrojar escombros a patios baldíos vecinos.

L. Está prohibido el estacionamiento en el patio juvenil.

Artículo 4: Del comportamiento.

- a) En todo momento se deberá mantener la moral y las buenas costumbres por parte de los propietarios, inquilinos, e invitados. El condominio fue diseñado para que los niños y los jóvenes sean los principales beneficiarios, por lo que permanentemente se cuidarán los ejemplos que ellos puedan recibir.
- b) Cualquier propietario que considere sus derechos lesionados, podrá elevar una nota de protesta a la Administración, la cual estará obligada a contestar en el menor plazo posible, poniendo a consideración del Consejo de la Administración, que tomará las medidas que correspondan.
- c) Este reglamento interno podrá ser modificado por el Consejo de Administración para su mejor aprovechamiento. Las modificaciones serán "ad referéndum" de la siguiente Asamblea General Ordinaria.
- d) Los animales domésticos no podrán salir al área común del condominio. Los propietarios de los mismos deberán atender el reclamo que cualquier persona pueda realizar sobre las molestias de cualquier tipo que el animal ocasione.
- e) Los propietarios están obligados a poner en conocimiento del nuevo propietario o inquilino este reglamento.
- f) Queda prohibida la circulación de vehículos movidos a motor en las áreas comunes.

- g) Se recomienda a los propietarios comunicar a la Administración la persona a quien se pueda recurrir en caso de urgencia.
- h) Todo propietario está obligado a cumplir y hacer cumplir este reglamento.

Artículo 5: De las sanciones.

- a) Ante el incumplimiento de este reglamento, se convocará a la siguiente sesión del Consejo de Administración al responsable a los efectos de aclarar lo ocurrido. El Consejo de Administración es la instancia en donde se aplicarán las sanciones que podrán ser desde disciplinarias hasta económicas.
- b) Las sanciones podrán ser: amonestación, o multa de una a tres expensas comunes ordinarias mensuales de un lote. Las reiteraciones significarán duplicación de la sanción.
- c) Las multas impuestas a los propietarios, así como cualquier otro gasto pertinente efectuado por cuenta de ellos, adquieren carácter de expensas comunes limitadas, y se seguirá el mismo procedimiento previsto para el cobro de las expensas comunes, hasta el cobro judicial.
- d) Los padres son los responsables de los perjuicios involuntarios o no, que sus hijos y/o invitados hayan ocasionado al condominio.

Artículo 6: De la Responsabilidad Civil y/o Legal.

La responsabilidad civil y/o penal por los daños y perjuicios que se causaren en forma premeditada intencional o fortuita, al Condominio, a algún propietario en particular, a algún ocupante del conjunto habitacional, o a los bienes de cualquiera de ellos (por ejemplo a los vehículos o bienes dañados o afectados por terceros), será a cargo exclusivo del o de los causantes de los mismos, siendo responsabilidad de cada afectado la identificación del o de los responsables. En ningún caso será el Condominio, ni el Consejo de Administración, ni la Administración, responsables por daños o perjuicios no atribuibles probadamente a los mismos, causados por propietarios, ocupantes o terceros, como tampoco si se dieran casos de robos, hurtos, o daños debidos a fenómenos meteorológicos, caso fortuito o fuerza mayor.

La Administración, al igual que el Consejo de Administración, así como el Condominio, no son responsables por los hechos que puedan acontecer en la piscina y que afecten a niños o a personas con especialidades físicas o de salud, o que no sepan nadar, o a bienes de los propietarios o usuarios, siendo ello responsabilidad exclusiva del afectado, de los padres o sus encargados.

Artículo 7: PÁRRAFO ÚNICO:

Queda establecido que las comunicaciones efectuadas a los correos electrónicos registrados en la Administración serán consideradas válidas (la administración llevara un registro de los mismos)

Artículo 8: Disposiciones supletorias.

En todo lo no previsto en este Reglamento se aplicará, en forma supletoria, las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración, el Código Civil y las demás normas legales que rigen la propiedad horizontal.

Esta modificación del Reglamento Interno quedó aprobada por la Asamblea Ordinaria del condominio de fecha 24 de octubre de 2022.

CLÁUSULAS A SER INCLUIDAS EN LOS CONTRATOS DE ALQUILERES

(Las "condiciones" ya son particulares de cada caso):

CUARTA: El inmueble locado será destinado exclusivamente para uso de vivienda familiar, no pudiendo el LOCATARIO usarlo para otros fines, tampoco podrá subalquilarlo total o parcialmente, ni ceder este Contrato a terceros. El núcleo familiar del LOCATARIO, no podrá exceder a 8 (ocho) personas.

QUINTA: El LOCATARIO declara recibir el inmueble locado, en buenas condiciones de conservación y uso, (CONDICIONES)
El inmueble locado comprende (CONDICIONES)

SEXTA: El LOCATARIO no podrá hacer modificaciones o introducir mejoras en el inmueble sin autorización dado por escrito por la LOCADORA, pero ésta podrá optar por mantenerlas sin cargo alguno si se hicieran, o rechazarlas obligándose el LOCATARIO a volver las cosas al estado anterior en que se encontraban.

SÉPTIMA: El LOCATARIO manifiesta conocer el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio de Copropietarios del Conjunto Residencial CASA CLUB, el cual acepta y se compromete a cumplirlo, así como el Reglamento Interno establecido, y las resoluciones emanadas del Consejo de Administración y/o de la Administración del condominio. El incumplimiento por parte del LOCATARIO de esta disposición dará derecho a la LOCADORA a rescindir el presente Contrato notificándolo con 3 (tres) días de anticipación, perdiendo el LOCATARIO la suma **de un salario mínimo** a favor de LA LOCADORA, en concepto de **indemnización**. La LOCADORA no cede sus derechos de titular de dominio (Art. 7º de aquel). Las expensas comunes son por cuenta de LA LOCADORA. El consumo de energía eléctrica (ANDE N° de Medidor), agua (ESSAP N° de medidor.....) y teléfono, si hubiere, correrá por cuenta del LOCATARIO, durante toda la vigencia de este Contrato y su eventual extensión.

OCTAVA: El LOCATARIO podrá rescindir (O NO PODRÁ) el presente Contrato (CONDICIONES). La LOCADORA podrá rescindir el Contrato comunicándolo a la otra parte con **30 (treinta)** días de anticipación (CONDICIONES).

NOVENA: El LOCATARIO no podrá cortar los árboles y plantas que se hallaren en el inmueble locado sin autorización de la LOCADORA. Así como no podrá introducir mascotas al condominio, ni producir ruidos molestos.

DECIMA: Habiendo sido entregado el inmueble en condiciones de utilización correrá por cuenta del LOCATARIO (CONDICIONES).

DÉCIMA PRIMERA: En garantía de fiel cumplimiento de este Contrato. El LOCATARIO entregará al término de este acto en Depósito a la LOCADORA la suma de Gs. **1.000.000 (un millón)** de guaraníes), (CONDICIONES)

DECIMA SEGUNDA:, con Cédula de Identidad N°: se constituye en Codeudor Solidario del LOCATARIO durante el tiempo de vigencia de este Contrato y sus eventuales prórrogas tácitas o expresas, asumiendo personalmente todas las responsabilidades emergentes del mismo y en prueba de ello, también lo suscribe.