



CURSO/GUÍA PRÁCTICA REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE UN CENTRO COMERCIAL, RECREATIVO Y DE OCIO





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción	12
PARTE PRIMERA	15
Introducción al Reglamento de Régimen Interior de un centro comercial, recreativo y de ocio.	15
Capítulo 1: Introducción al Reglamento de Régimen Interior de un centro comercial, recreativo y de ocio.	15
1. Definición y objetivo del reglamento	15
2. Importancia en la gestión de centros comerciales y de ocio	17
3. Marco legal aplicable	20
4. Principios básicos del reglamento	23
5. Diferencias entre reglamentos internos de centros comerciales, recreativos y de ocio	26
6. Revisión de ejemplos internacionales de reglamentos de régimen interior de centros comerciales.	30
Capítulo 2: Aspectos Organizativos y Administrativos del Reglamento	35
1. Estructura del reglamento	35
Preámbulo o Introducción	35
Definiciones y conceptos clave	36
Normas generales de aplicación	36
Normas específicas según áreas	36
Régimen económico	37
Normas de seguridad y vigilancia	37
Régimen sancionador	37
Procedimiento de modificación del reglamento	38
Disposiciones adicionales y transitorias	38
2. Responsabilidades de la administración del centro comercial	39
Gestión de los elementos comunes	39
Supervisión del cumplimiento del reglamento	40
Gestión económica	41
Coordinación de eventos y actividades promocionales	41
Seguridad y prevención de riesgos	42
3. Procedimientos de modificación y actualización del reglamento	43
Quién tiene la facultad para proponer cambios	43
Mecanismo de aprobación de las modificaciones	44
Comunicación de las modificaciones	45
Actualización periódica del reglamento	46
Ejemplos prácticos estructurados y relevantes	47
4. Comunicación interna del reglamento	48
5. Protocolo de cumplimiento y sanciones	53
Mecanismos de supervisión y monitoreo	53
Procedimiento para advertencias	54
Tipos de sanciones	55
Procedimiento de apelación	56
Comunicación de las sanciones	56



Transparencia y equidad en la aplicación de sanciones	57
6. Evaluación y auditoría del cumplimiento del reglamento de régimen interior.	58
Evaluación periódica del cumplimiento	59
Auditoría de cumplimiento	59
Indicadores clave de cumplimiento (KPIs)	60
Informe de auditoría y recomendaciones	61
Implementación de las recomendaciones	61
Transparencia en el proceso de auditoría	62
Ejemplos prácticos estructurados y relevantes	63
Capítulo 3: Uso de Elementos Comunes	64
1. Definición de elementos comunes	64
2. Normas generales de uso	68
Uso adecuado de las instalaciones	69
Respeto de los horarios establecidos	69
Limpieza y mantenimiento de las áreas comunes	70
Seguridad en las áreas comunes	71
Accesibilidad de las áreas comunes	72
Prohibición de actividades específicas	72
3. Accesos y circulación de personas y vehículos	74
Acceso de personas al centro	74
Acceso de vehículos al aparcamiento	75
Gestión de plazas de aparcamiento	76
Zonas de carga y descarga	76
Prohibiciones específicas para vehículos y personas	77
4. Uso de instalaciones comunes: seguridad, iluminación, limpieza	78
5. Climatización y acondicionamiento	83
6. Prohibiciones específicas en las áreas comunes	87
Capítulo 4: Uso de Locales Privativos y Exclusivos	93
1. Definición y diferenciación entre locales privativos y comunes	93
2. Obligaciones de los arrendatarios sobre locales privativos	96
3. Reglas para reformas y modificaciones de locales	101
4. Instalaciones específicas (rótulos, escaparates, iluminación)	106
5. Condiciones de seguridad y mantenimiento en locales privativos	111
6. Exclusividades de actividad en locales y su regulación	116
Capítulo 5: Régimen de Apertura y Cierre de Locales y Áreas Comunes	121
1. Normativa sobre horarios de apertura y cierre	121
2. Días de apertura obligatoria y festivos	126
3. Procedimientos de cierre temporal y situaciones de emergencia	132
4. Regulación de actividades fuera del horario comercial	136
5. Horarios específicos de zonas recreativas y de ocio	141
6. Sanciones por incumplimiento de horarios	146
Capítulo 6: Régimen Económico del Centro Comercial	152
1. Definición de los gastos generales y particulares	152
2. Reparto de gastos comunes (coeficientes y criterios)	157
3. Presupuestos y aprobación de gastos	161



4. Fondos de reserva y provisiones de tesorería _____	166
5. Gastos relacionados con la publicidad conjunta del centro _____	170
6. Procedimientos de rendición de cuentas y auditoría financiera _____	175
Capítulo 7: Régimen de Aparcamiento y Movilidad _____	181
1. Normas generales de uso del aparcamiento _____	181
2. Accesos, circulación y señalización en áreas de aparcamiento _____	186
3. Aparcamiento reservado y zonas de carga y descarga _____	191
4. Seguridad y control en el aparcamiento _____	196
5. Limpieza y mantenimiento del área de aparcamiento _____	200
6. Sanciones por mal uso del aparcamiento _____	205
Capítulo 8: Normas de Seguridad y Vigilancia _____	210
1. Planes de emergencia y evacuación _____	210
2. Sistema de vigilancia y cámaras de seguridad _____	215
3. Control de acceso al centro y derecho de admisión _____	219
4. Normas sobre el uso de materias peligrosas _____	224
5. Protección contra incendios _____	228
6. Obligaciones de arrendatarios en materia de seguridad _____	233
Capítulo 9: Régimen Comercial y de Actividades en el Centro _____	238
1. Normativa sobre la actividad comercial en los locales _____	238
2. Protocolo para la realización de promociones y rebajas _____	242
3. Publicidad en las áreas comunes y privadas _____	246
4. Normas para la instalación de rótulos y carteles _____	251
5. Actividades recreativas y eventos especiales _____	255
6. Autorizaciones necesarias para actividades fuera del ámbito comercial _____	259
Capítulo 10: Obras y Modificaciones en el Centro _____	265
1. Procedimiento de autorización de obras en locales _____	265
2. Regulación de obras en elementos comunes _____	270
3. Proyectos técnicos necesarios para la ejecución de obras _____	274
4. Horarios permitidos para la realización de obras _____	280
5. Control de residuos y limpieza tras obras _____	284
6. Sanciones por incumplimiento en la realización de obras _____	288
Capítulo 11: Régimen de Seguros en el Centro Comercial _____	293
1. Seguros obligatorios para arrendatarios _____	293
2. Seguros colectivos y complementarios del centro _____	298
3. Cobertura durante la realización de obras _____	302
4. Seguros para la explotación del centro comercial _____	306
5. Responsabilidades ante siniestros _____	311
6. Gestión de reclamaciones y cobertura de daños _____	315



Capítulo 12: Régimen Sancionador y Resolución de Conflictos	320
1. Tipos de infracciones y su clasificación	320
2. Procedimiento para la imposición de sanciones	324
3. Recursos y reclamaciones ante sanciones	327
4. Penalizaciones por incumplimiento del reglamento	331
5. Procedimientos de resolución de conflictos entre arrendatarios	335
6. Mecanismos de mediación y arbitraje	338
Capítulo 13. Casos prácticos de de reglamentos de régimen interior de centros comerciales y de ocio.	344
Caso 1: Redacción de un reglamento completo para un centro comercial de gran superficie	344
Caso 2: Adaptación de un reglamento para un centro de ocio con múltiples áreas recreativas	348
Caso 3: Solución de conflictos mediante el régimen sancionador	352
Caso 4: Implementación de medidas de seguridad y vigilancia en un centro urbano	357
Caso 5: Gestión del régimen económico y reparto de gastos en un centro comercial	361
Caso 6: Elaboración de un plan de obras para la modernización de zonas comunes	365
PARTE SEGUNDA	371
Marco General del Reglamento de Régimen Interior de un Centro Comercial	371
Capítulo 14: Marco General del Reglamento de Régimen Interior de un centro comercial	371
1. Definición y Naturaleza del Reglamento de régimen interior de un centro comercial	371
2. Importancia del Reglamento para Arrendatarios y Propietarios	373
3. Objetivos Generales del Reglamento	375
Capítulo 15: Estructura y Contenido del Reglamento de Régimen Interior	377
1. Organización General y Funcionamiento del Centro Comercial	377
Horarios de Apertura y Cierre	377
Control de Acceso y Seguridad	378
Suministros y Repartos	378
Mantenimiento de Zonas Comunes	378
Gestión de Incidencias y Reparaciones	379
2. Utilización de los Elementos del Inmueble	379
Zonas Comunes	379
Zonas de Carga y Descarga	380
Elementos de Seguridad y Acceso	381
Modificaciones y Obras en el Inmueble	381
3. Explotación de las Actividades Comerciales y Prestaciones de Servicios	382
4. Gestión y Modalidades de Explotación	384
5. Mantenimiento y Carga de los Gastos Comunes	387
Capítulo 16: Régimen de Sanciones y Resolución de Conflictos	390
1. Normativa de Aplicación y Tipos de Infracciones	390
2. Procedimientos de Sanción y Reclamaciones	392



3. Mediación y Resolución de Disputas entre Partes _____	395
Capítulo 17: Actividades y Regulaciones Específicas del Reglamento _____	399
1. Días y Horarios de Apertura _____	399
2. Suministros y Repartos _____	401
3. Zonas de Carga y Descarga _____	404
4. Estética y Mantenimiento del Centro Comercial _____	407
5. Publicidad y Promociones _____	411
Capítulo 18: Responsabilidades del Gestor y de los Arrendatarios _____	415
1. Funciones y Obligaciones del Gestor del Centro Comercial _____	415
2. Responsabilidades de los Arrendatarios _____	418
3. Seguridad y Protección de los Locales _____	421
Capítulo 19: Procedimientos de Reclamación y Resolución de Conflictos _____	426
1. Mecanismos Formales de Reclamación _____	426
2. Mediación y Arbitraje en la Resolución de Disputas _____	429
Capítulo 20: Derechos y Obligaciones de los Arrendatarios _____	432
1. Derechos de los Arrendatarios _____	432
2. Obligaciones de los Arrendatarios _____	435
PARTE TERCERA _____	439
Formularios _____	439
1. Reglamento de régimen interior del centro comercial/de ocio _____	439
CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES _____	439
Artículo 1. Objeto del Reglamento _____	439
Artículo 2. Aplicabilidad _____	439
Artículo 3. Definición de Elementos Comunes _____	440
Artículo 4. Horarios del Centro _____	440
CAPÍTULO II: USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES _____	440
Artículo 5. Normas Generales de Uso de las Áreas Comunes _____	440
Artículo 6. Limpieza y Mantenimiento de Áreas Comunes _____	440
Artículo 7. Seguridad en las Áreas Comunes _____	441
Artículo 8. Uso de Aparcamientos _____	441
Artículo 9. Zonas Recreativas y de Ocio _____	441
CAPÍTULO III: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS _____	442
Artículo 10. Responsabilidades de los Arrendatarios _____	442
Artículo 11. Publicidad y Rotulación _____	442
Artículo 12. Realización de Obras _____	442
CAPÍTULO IV: RÉGIMEN SANCIONADOR _____	442
Artículo 13. Sanciones por Incumplimiento _____	442
CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES _____	443
Artículo 14. Modificaciones del Reglamento _____	443
Artículo 15. Resolución de Conflictos _____	443
CAPÍTULO VI: USO Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES _____	443
Artículo 16. Uso de Instalaciones Comunes Específicas _____	443
Artículo 17. Mantenimiento de Instalaciones Técnicas _____	444
Artículo 18. Prohibición de Materias Peligrosas _____	444
Artículo 19. Normas sobre Instalaciones Temporales _____	444
Artículo 20. Uso Eficiente de Energía y Recursos _____	444
CAPÍTULO VII: PUBLICIDAD Y ACTIVIDADES PROMOCIONALES _____	445
Artículo 21. Autorización de Actividades Promocionales _____	445



Artículo 22. Distribución de Publicidad en el Centro	445
Artículo 23. Eventos y Actividades Públicas	445
Artículo 24. Instalación de Rótulos y Carteles	446
CAPÍTULO VIII: RÉGIMEN ECONÓMICO Y REPARTO DE GASTOS	446
Artículo 25. Distribución de Gastos Comunes	446
Artículo 26. Presupuestos Anuales	446
Artículo 27. Fondos de Reserva	446
Artículo 28. Revisión de Cuotas	447
CAPÍTULO IX: SEGURIDAD Y VIGILANCIA	447
Artículo 29. Plan de Emergencia y Evacuación	447
Artículo 30. Vigilancia y Seguridad 24 Horas	447
DISPOSICIÓN FINAL	447

2. Reglamento de régimen interior del centro comercial recreativo y de ocio **449**

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES	449
Artículo 1º: Objeto y obligatoriedad	449
Artículo 2º: Definiciones	450
Artículo 3º: Protección medioambiental	450
Artículo 4º: Notificaciones	450
Artículo 5º: Respeto de obligaciones contractuales	450
CAPÍTULO II: USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y DE LAS FINCAS PRIVATIVAS	450
Artículo 6º: Disposiciones generales	450
Artículo 7º: Uso de elementos comunes	451
Artículo 8º: Régimen general de los elementos de uso común	451
Artículo 9º: Uso restringido o exclusivo de elementos comunes	452
Artículo 10º: Uso de las fincas privativas o locales	453
Artículo 11º: Régimen general de uso de los locales	453
CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE APARCAMIENTOS DEL CENTRO	454
Artículo 12º: Régimen de aparcamientos	454
CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE OBRAS	455
Artículo 13º: Obras	455
CAPÍTULO V: RÉGIMEN ECONÓMICO	455
Artículo 14º: Gastos del Centro Comercial	455
Artículo 15º: Gastos comunes generales	456
Artículo 16º: Gastos particulares de determinadas fincas	456
Artículo 17º: Determinación de los gastos	456
Artículo 18º: Abono de las cargas	456
CAPÍTULO VI: RÉGIMEN COMERCIAL DEL CENTRO	457
Artículo 19º: Régimen comercial	457
CAPÍTULO VII: RÉGIMEN DE SEGUROS DEL CENTRO	457
Artículo 20º: Régimen de seguros	457
CAPÍTULO VIII: ADMINISTRACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES	458
Artículo 21º: Promotora y Junta de la Comunidad	458
Artículo 22º: Gerencia del Centro Comercial	458
CAPÍTULO IX: CAMBIOS DE TITULARIDAD	459
Artículo 23º: Obligaciones formales	459
CAPÍTULO X: RÉGIMEN SANCIONADOR	459
Artículo 24º: Penalizaciones y sanciones	459
DISPOSICIÓN ADICIONAL	460
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	460

3. Reglamento de régimen interior del centro comercial **461**

Capítulo I: Disposiciones Generales	461
Artículo 1: Objeto del Reglamento	461
Artículo 2: Ámbito de Aplicación	461
Artículo 3: Modificaciones del Reglamento	461
Capítulo II: Descripción del Centro de Negocios	462
Artículo 4: Características Generales	462
Artículo 5: Área de Oficinas	462
Artículo 6: Área Comercial	462
Artículo 7: Zona de Aparcamiento	463



Artículo 8: Zonas Comunes	463
Capítulo III: Dirección del Centro de Negocios	464
Artículo 9: Actividades Delegadas	464
Capítulo IV: Zonas de Uso Común	464
Artículo 10: Descripción de las Zonas de Uso Común	464
Artículo 11: Uso y Conservación de las Zonas Comunes	465
Artículo 12: Gastos Comunes	465
Artículo 13: Horario de Funcionamiento del Centro de Negocios y del Punto de Atención al Cliente (PAC)	466
Artículo 14: Acceso al Centro para el Público y Visitantes	466
Artículo 15: Recepción de Mercancías, Muelle de Carga y Tráfico Interior	466
Artículo 16: Prohibición de Fumar	467
Artículo 17: Servicio de Limpieza de Zonas Comunes	467
Artículo 18: Depósito y Recogida de Basuras. Tratamiento de Residuos	467
Artículo 19: Servicio de Mantenimiento de Zonas Comunes	468
Artículo 20: Servicio de Seguridad de las Zonas Comunes	468
Artículo 21: Plan de Emergencia y Prevención de Riesgos Laborales	469
Artículo 22: Seguros	469
Capítulo V: Zonas de Uso Privativo	469
Artículo 23: Descripción de las Zonas de Uso Privativo	469
Artículo 24: Actividades no Autorizadas	470
Artículo 25: Prohibición de Fumar en Zonas Privativas	470
Artículo 26: Ruidos y Perturbaciones	470
Artículo 27: Conservación y Limpieza de las Zonas Privativas	471
Artículo 28: Obras y Servicios en Zonas Privativas	471
Capítulo VI: Locales Comerciales	471
Artículo 29: Condiciones de Explotación	471
Artículo 30: Horarios de Funcionamiento	472
Artículo 31: Cierre Temporal de Locales	472
Artículo 32: Instalaciones del Local	472
Artículo 33: Conservación y Mantenimiento del Local	473
Artículo 34: Limpieza del Local y Zonas Exteriores	473
Artículo 35: Rótulos y Publicidad de Locales	473
Artículo 36: Terrazas	473
Capítulo VII: Disposiciones Finales	474
Artículo 37: Cumplimiento de Normativas Legales	474
Artículo 38: Responsabilidad por Daños	474
Artículo 39: Modificación del Reglamento	474
Artículo 40: Resolución de Conflictos	474
4. Reglamento de régimen interno del centro de ocio	476
PREÁMBULO	476
TÍTULO I: DESCRIPCIÓN DEL CENTRO	477
Artículo 1º.- Descripción del Centro	477
TÍTULO II: DISPOSICIONES COMUNES	477
Artículo 2º.- Disposiciones Generales	477
CAPÍTULO I: LOCALES	477
Artículo 3º.- Distinción entre Partes de Uso Común y Locales Privativos	477
Artículo 4º.- Derechos de los Arrendatarios sobre los Locales Privativos	478
Artículo 5º.- Descripción de los Locales Privativos	478
Artículo 6º.- Uso de los Locales Privativos	478
Artículo 7º.- Uso de las Partes de Uso Común	479
Artículo 8º.- Servicios del Centro	479
CAPÍTULO II: RESPONSABILIDAD DE LOS ARRENDATARIOS	480
Artículo 9º.- Responsabilidad de los Arrendatarios	480
CAPÍTULO III: CAMBIOS DE PROPIEDAD	480
Artículo 10º.- Notificación de los Cambios de Propiedad	480
Artículo 11º.- Propiedad Horizontal	481
CAPÍTULO IV: SEGUROS	481
Artículo 12º.- Seguros del Centro	481



Artículo 13º.- Seguros Individuales	481
Artículo 14º.- Siniestros	481
TÍTULO III: GASTOS GENERALES COMUNES Y CARGAS PARTICULARES	482
Artículo 15º.- Principios Generales	482
Artículo 16º.- Cargas Particulares	482
Artículo 17º.- Cargas por Uso de Partes Comunes	482
CAPÍTULO IV: ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL CENTRO	482
Artículo 24º.- Administración del Centro	482
Artículo 25º.- Del Administrador	482
TÍTULO V: INCUMPLIMIENTO, PENALIZACIONES Y SANCIONES	483
Artículo 26º.- Penalizaciones	483
Artículo 27º.- Imposición de las Sanciones	483

5. Reglamento de régimen interior del recinto comercial **484**

CAPÍTULO I.- PRINCIPIOS GENERALES	484
Artículo 1.- Carácter General	484
Artículo 2.- Ámbito de Aplicación	484
CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARA EJERCER EL COMERCIO EN EL CENTRO	484
CAPÍTULO III.- HORARIOS	485
Artículo 4.- Horario de Apertura y Cierre de Establecimientos	485
Artículo 5.- Afluencia de Público y Hora de Cierre	485
Artículo 6.- Actividades Continuadas y Cierre Temporal	485
CAPÍTULO IV.- PUBLICIDAD	485
Artículo 7.- Publicidad en el Recinto	485
CAPÍTULO V.- OBLIGACIONES FINANCIERAS	486
Artículo 8.- Contribución a los Gastos Comunes	486
CAPÍTULO VI.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	486
Artículo 9.- Limpieza de los Establecimientos	486
Artículo 10.- Limpieza de las Zonas Comunes	486
CAPÍTULO VII.- SUMINISTRO Y RECEPCIÓN DE MERCANCÍAS	487
Artículo 11.- Horarios para la Recepción de Mercancías	487
Artículo 12.- Distribución Interior de Mercancías	487
CAPÍTULO VIII.- NORMAS SOBRE SEGURIDAD	487
Artículo 13.- Normas de Seguridad en el Recinto	487
Artículo 14.- Responsabilidades en Materia de Seguridad	487
CAPÍTULO IX.- PUBLICIDAD Y PROMOCIONES	488
Artículo 15.- Autorización para la Colocación de Publicidad	488
Artículo 16.- Publicidad Común del Recinto	488
CAPÍTULO X.- SANCIONES Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	488
Artículo 17.- Sanciones por Incumplimiento	488
CAPÍTULO XI.- COEFICIENTES Y CONTRIBUCIONES	489
Artículo 18.- Determinación de los Coeficientes de Participación	489
CAPÍTULO XII.- ADMINISTRACIÓN DEL RECINTO	489
Artículo 19.- Órganos de Administración del Recinto	489
Artículo 20.- La Asamblea de Comerciantes	489
CAPÍTULO XIII.- PRESUPUESTOS Y GESTIÓN FINANCIERA	490
Artículo 21.- Reparto de Gastos	490
CAPÍTULO XIV.- NORMAS SOBRE TRASPASO DE LOCALES	490
Artículo 22.- Traspaso de Establecimientos Comerciales	490
CAPÍTULO XV.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	491
Artículo 23.- Resolución de Disputas	491
CAPÍTULO XVI.- INFRACCIONES Y SANCIONES	491
Artículo 24.- Clasificación de Infracciones	491
Artículo 25.- Sanciones Aplicables	491
CAPÍTULO XVII.- DISPOSICIONES FINALES	492
Artículo 26.- Revisión y Modificación del Reglamento	492
Artículo 27.- Entrada en Vigor	492

6. Modelo INTERNACIONAL – LATINOAMERICANO de Reglamento de régimen interior de un centro comercial. **493**

ARTÍCULO PRIMERO: FINALIDAD	493
-----------------------------	-----

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

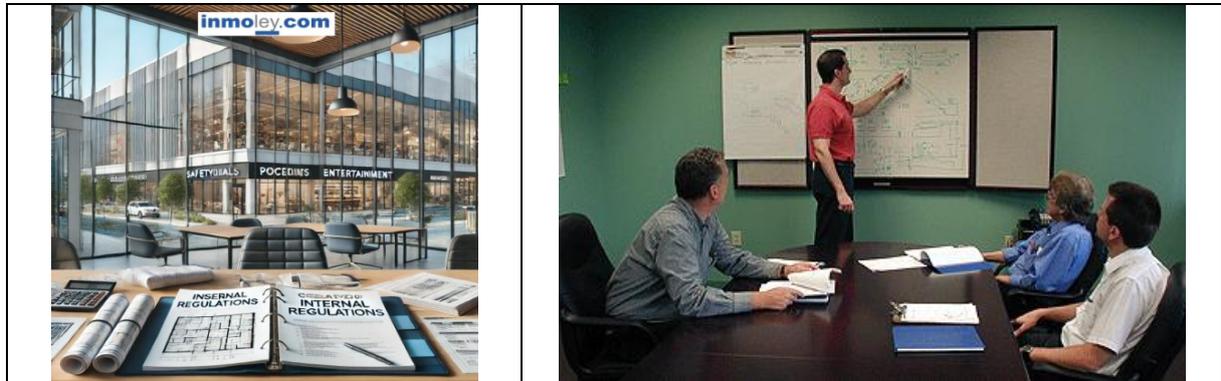
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



ARTÍCULO SEGUNDO: DEFINICIONES Y DETERMINACIONES _____	495
ARTÍCULO TERCERO: DEL CENTRO COMERCIAL, SU AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN _____	497
ARTÍCULO CUARTO: REGLAS DETERMINADAS PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL _____	499
ARTÍCULO QUINTO: DESTINO DE LOS LOCALES O ESPACIOS ASIGNADOS _____	501
ARTÍCULO SEXTO: CESIÓN DE DERECHOS _____	503
ARTÍCULO SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE LOS LOCATARIOS _____	505
ARTÍCULO OCTAVO: PROHIBICIONES PARA LOS LOCATARIOS _____	507
ARTÍCULO NOVENO: HORARIOS Y NORMAS DE OPERACIÓN _____	509
ARTÍCULO DÉCIMO: MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA _____	512
ARTÍCULO UNDÉCIMO: NORMAS DE SEGURIDAD _____	514
ARTÍCULO DUODÉCIMO: PUBLICIDAD Y PROMOCIONES _____	516
ARTÍCULO DECIMOTERCERO: RESPONSABILIDADES DE LOS LOCATARIOS ANTE TERCEROS _____	520
ARTÍCULO DECIMOCUARTO: RESCISIÓN DEL CONTRATO _____	522
ARTÍCULO DECIMOQUINTO: PENALIZACIONES Y SANCIONES _____	524
ARTÍCULO DECIMOSEXTO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS _____	527
ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO: DISPOSICIONES FINALES _____	529
ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO: SURTIDO DE PRODUCTOS, MERCADERÍA Y SERVICIOS _____	531
ARTÍCULO DECIMOCTAVO: PROMOCIONES Y DESCUENTOS _____	532
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: UTILIZACIÓN DE ÁREAS DE USO COMÚN _____	532
ARTÍCULO VIGÉSIMO: REUBICACIÓN _____	535
ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO _____	535
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: PAGO DEL V.I.C., V.M.C., V.U.C., CUOTAS Y SERVICIOS BÁSICOS _____	536
ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: SEGUROS _____	538
ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA CONCEDENTE/COMPAÑÍA FRENTE A ROBO, SINIESTROS Y DAÑOS A LOS BIENES DEL LOCATARIO _____	541
ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS INTERNAS _____	541
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN _____	542
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN (Continuación) _____	544
ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO Y DEL CONTRATO _____	545
ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: CONFIDENCIALIDAD Y DISCRECIÓN _____	545
ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: SUCESORES EN DERECHO _____	546
ARTÍCULO TRIGÉSIMO: EXIGENCIAS DE AUTORIDADES COMPETENTES _____	546
ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL _____	547
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DESVINCULACIÓN DE RESPONSABILIDAD COMÚN O SOLIDARIA _____	547
ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: FORMA DE LAS COMUNICACIONES O NOTIFICACIONES _____	548
ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: VALIDEZ DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS NO OBSTANTE LA INEJECUTABILIDAD DE ALGUNA ESTIPULACIÓN _____	548
ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: AUTORIZACIONES DE LA COMPAÑÍA _____	548
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: POTESTAD ADMINISTRATIVA _____	549
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO _____	549
ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: DISPOSICIONES GENERALES _____	550

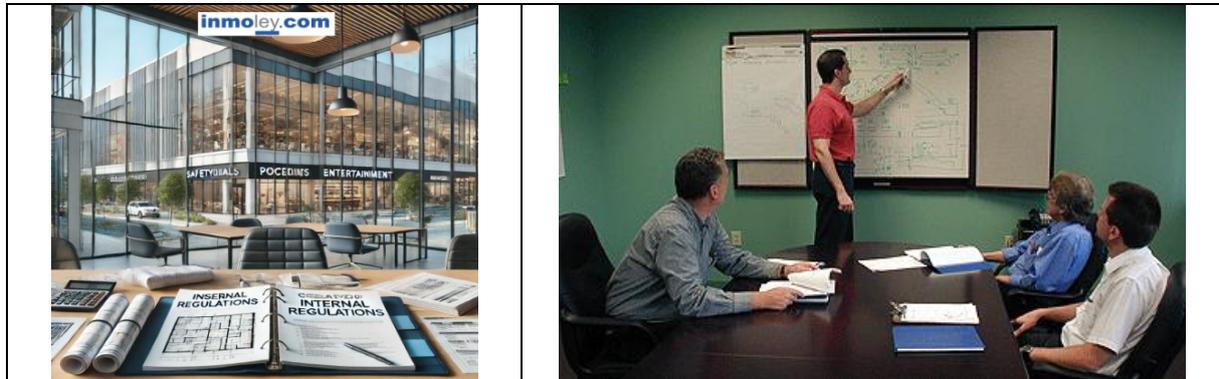


¿QUÉ APRENDERÁ?



- Definición y objetivos del reglamento.
- Importancia de la gestión administrativa en centros comerciales.
- Normas de uso y mantenimiento de áreas comunes.
- Obligaciones de los arrendatarios sobre locales privativos.
- Procedimientos de sanción y resolución de conflictos.
- Planes de seguridad y vigilancia.
- Régimen de apertura y cierre de locales y zonas comunes.
- Normativa de obras y reformas en el centro.
- Uso de aparcamientos y normas de movilidad.
- Reparto de gastos comunes y régimen económico.
- Protocolo de comunicación interna y actualizaciones del reglamento.
- Casos prácticos de implementación y adaptación del reglamento.

Introducción



La Clave del Éxito de un Centro Comercial: El Reglamento de Régimen Interior

Un centro comercial, recreativo y de ocio no solo es un espacio para el entretenimiento y las compras, sino un microcosmos bien organizado que opera bajo un conjunto de reglas claras y bien definidas. Estas reglas, conocidas como el Reglamento de Régimen Interior, son la columna vertebral que garantiza el correcto funcionamiento y la convivencia armoniosa entre todos los actores que interactúan en el espacio: arrendatarios, clientes, empleados y gestores del centro.

¿Qué es un Reglamento de Régimen Interior?

El reglamento de régimen interior de un centro comercial es el documento que establece las normas y pautas de conducta que todos los que operan en el centro deben seguir. No se trata solo de un conjunto de reglas arbitrarias, sino de un marco legal y organizativo que busca maximizar el potencial de cada negocio y ofrecer a los clientes una experiencia segura, agradable y eficiente.

Los aspectos que cubre un reglamento de régimen interior son diversos: desde los horarios de apertura y cierre de los locales, hasta las normas de seguridad, mantenimiento de las áreas comunes y procedimientos de sanción en caso de incumplimientos.

Importancia de un Reglamento Bien Redactado

El éxito de un centro comercial depende en gran parte de su capacidad para ofrecer una experiencia atractiva y sin inconvenientes a los visitantes. Para lograrlo, todos los actores involucrados deben tener claro cuáles son sus derechos y responsabilidades. Un reglamento bien estructurado evita malentendidos, resuelve conflictos de forma rápida y garantiza un ambiente propicio para que cada negocio funcione de manera óptima.



Entre las áreas clave que regula este documento se encuentran:

- Horarios de apertura y cierre: La sincronización de los horarios es vital para mantener la afluencia de clientes en niveles altos. Un reglamento establece los días de apertura obligatoria y los horarios en que los locales deben operar.
- Uso de áreas comunes: Estas zonas, que incluyen los pasillos, baños, estacionamientos y zonas de descanso, son cruciales para la imagen del centro comercial. El reglamento establece normas sobre su mantenimiento, limpieza y acceso para garantizar un entorno limpio y seguro.
- Seguridad: El reglamento regula la seguridad del centro mediante planes de emergencia, sistemas de vigilancia y el control del acceso de personas y vehículos, proporcionando un entorno seguro tanto para los arrendatarios como para los visitantes.
- Promociones y actividades: El centro comercial es también un espacio dinámico que se beneficia de actividades promocionales y eventos especiales. El reglamento regula estas actividades para que se realicen de manera coordinada, evitando conflictos de intereses entre los locales.

Un Marco de Seguridad y Vigilancia

Uno de los apartados más relevantes de un reglamento de régimen interior es el de seguridad. El bienestar de los visitantes y la protección de los bienes son esenciales para el éxito del centro. El reglamento establece normas sobre vigilancia, control de acceso, medidas de evacuación en caso de emergencia y la prohibición de materiales peligrosos en las instalaciones.

Además, se incluyen los protocolos de seguridad y los seguros obligatorios que deben tener tanto el centro comercial como los arrendatarios. Todo esto busca minimizar riesgos y crear un entorno seguro para todos.

Adaptabilidad y Actualización Continua

Un buen reglamento no es un documento estático. A medida que el mercado cambia y las necesidades del centro comercial evolucionan, también debe hacerlo el reglamento. Por eso, es importante que incluya un mecanismo claro para su revisión y actualización periódica, garantizando que las normas sigan siendo pertinentes y eficaces.

La Resolución de Conflictos y Sanciones

Otra sección fundamental es el régimen sancionador, que describe las infracciones posibles, las penalizaciones aplicables y los mecanismos para resolver conflictos entre arrendatarios o entre estos y la administración del centro. Esto asegura que cualquier desacuerdo pueda resolverse de manera justa y eficiente.



Un Documento Vital para el Éxito



En resumen, el Reglamento de Régimen Interior es una herramienta imprescindible para el buen funcionamiento de un centro comercial, recreativo y de ocio. Garantiza la coherencia en la operación de los negocios, protege los derechos de arrendatarios y clientes, y proporciona un entorno seguro y agradable para todos. Un reglamento claro, actualizado y bien gestionado es sin duda uno de los secretos detrás del éxito de cualquier gran centro comercial.

