

ESTATUTOS DE COMUNIDAD

de las Fincas que se integran en el Plan Parcial

correspondiente a los Circuitos 1 y 2, de la Urbanización Hacienda Cavalierí, en Mairena del Aljarafe (Sevilla)

Artículo 1º.- Las normas contenidas en los presentes Estatutos además de las disposiciones de carácter general del art. 396 del C. Civil y de la Ley de 21 de julio de 1960, obligarán a todos y cada uno de los propietarios de las distintas parcelas, así como a los de los pisos y aparcamientos o trasteros de los edificios que se construyan en ellas, sin excepción alguna.

Artículo 2º.- Son elementos privativos de la Urbanización las siete parcelas 7A (I-R-2); 8A (I-R1); 12 (II-R-1); 13 (II-R-2); 14 (II-R-3); 15 (II-R-4) y 17 (II-R-5), descritas con su edificabilidad en la escritura de división. Sobre cada una de dichas parcelas se podrá edificar por su propietario actual o por los que de él traigan causa, una o varias construcciones hasta agotar su respectivo volumen de edificabilidad, en una o varias fases.

En tal caso, cada una de las parcelas edificadas pasará a ser elemento común exclusivo de los diferentes pisos, locales y trasteros en que se dividan los edificios construidos sobre ellas. Entre los pisos, locales y trasteros edificados sobre cada parcela, que pasarán a ser elementos privativos de la urbanización, se dividirá, en razón a su superficie, la cuota que corresponda en la urbanización a la parcela respectiva. Además de esta cuota, a cada piso, local o trastero corresponderá otra, cuya suma total sea cien, en los elementos comunes exclusivos radicantes en su propia parcela.

Finalmente, serán de uso exclusivo de cada bloque o edificio, todos aquellos elementos, servicios y dependencias que, como la entrada, escalera, ascensores, azotea, etc., radiquen en ese bloque o edificio y no lleven aparejado necesariamente por su naturaleza o destino un uso compartido con los restantes propietarios de los pisos, apartamentos o garajes que radiquen en otros bloques o edificios construidos en la misma parcela.

En consecuencia, la urbanización queda configurada de la siguiente forma:

A) Una macrocomunidad o urbanización propiamente dicha, constituida por las parcelas así como, posteriormente, por los pisos, apartamentos y garajes que sobre ellas se construyan, siendo los elementos comunes de esa macrocomunidad, los viales de la urbanización, las parcelas 9 (I-V-2), 5 (I-V-1) y 16 (II-V-1) destinadas a parques y zonas verdes y el local e instalaciones sociales ubicados en la parcela 4 (I-D-1).

B) Siete comunidades singulares, constituídas cada una de ellas por los diferentes pisos, garajes y apartamentos construidos sobre cada una de las parcelas integrantes de la Urbanización, siendo sus elementos comunes los recogidos en el artículo 396 del Código Civil y Ley de 21 de Julio de 1960, referidos a la parcela respectiva, así como las piscinas y demás elementos, servicios y pertenencias no descritos como privativos en la escritura de división horizontal y ubicados en la propia parcela.

C) Unas subcomunidades constituídas por los diferentes pisos, apartamentos y garajes ubicados en un mismo bloque o edificio independiente. Estas subcomunidades se constituirán a los solos efectos de regular la convivencia de los propietarios y el uso por los mismos de los elementos del bloque respectivo así como para repercutir, exclusivamente entre los propietarios de los distintos elementos privativos de ese bloque y en proporción a la superficie de aquellos, los gastos que origine la conservación, limpieza, reparación y mantenimiento de los elementos de uso exclusivo, del bloque o edificio respectivo. Estas subcomunidades no tendrán elementos comunes en copropiedad sino elementos de uso común exclusivos, que serán todos aquellos descritos en el art. 396 del Código Civil y Ley de Junio de 1960 referidos al bloque o edificio en cuestión, tales como cimentaciones, paredes, entrada, escaleras, ascensores, azotea, vuelo, etc.

Tanto la Macrocomunidad, como las distintas Comunidades singulares y las subcomunidades, formarán sus propios presupuestos, elegirán sus correspondientes órganos de gestión y representación y regularán su funcionamiento.

Artículo 3º.- Con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior y con mayor precisión, entre los elementos comunes, se distinguirán los siguientes:

a) Serán de uso exclusivo común en cada bloque o edificio constituido en subcomunidad, los elementos, servicios y pertenencias que se describen como tales en el art. 396 del C. Civil y en general los

que no formen parte de las fincas independientes que se describan en la correspondiente escritura de división, tales como cimentaciones, paredes, entrada general, escaleras, ascensores, azotea, antena colectiva, vuelo, iluminación general interior, conducciones generales interiores, etc.

b) Serán de propiedad común en cada una de las parcelas o comunidades singulares, los elementos, servicios y pertenencias ubicados en la respectiva parcela y, en especial, los viales y jardines interiores de la parcela, sus elementos de iluminación, los aparcamientos de superficie, en su caso, las canalizaciones de aguas limpias, residuales, las conducciones de electricidad, telefonía y gas, y cualquier otro de análoga naturaleza, así como en general, los señalados en el artículo 396 del Código Civil referidos a la parcela. De estos elementos comunes, serán de uso exclusivo de cada bloque o edificio los señalados en el apartado a) anterior.

Asimismo serán de propiedad común, en aquellas parcelas en las que existan, las piscinas y sus instalaciones, si bien unas y otras sólo podrán ser usadas por los propietarios o usuarios de viviendas de la parcela donde se ubiquen, de forma que los dueños de aparcamientos o trasteros que no lo fueran de viviendas, en la parcela de que se trate, no tendrán derecho a su uso.

En consecuencia, los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de las mencionadas piscinas y sus instalaciones, serán sufragados solamente por los propietarios de las viviendas de la parcela en que se encuentren.

c) Serán de propiedad común de la Urbanización o macrocomunidad todos aquellos elementos comunes, servicios y pertenencias que no formen parte de las parcelas ni de los bloques y que no sean privativos de los propietarios, y, entre ellos:

1) Zonas verdes y parques, que se definen en la modificación del Plan parcial Cavalieri sin que todavía hayan sido cedidos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y que se asientan en las parcelas 5 (I-V-1), 9 (I-V-2), 16 (II-V-1). No obstante, estas zonas verdes deberán cederse al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, cuanto éste recepcione la urbanización, para que pasen a ser zonas verdes y parques de uso público. En ese momento quedará constituida una entidad urbanística de conservación entre el Ayuntamiento, los distintos propietarios de la urbanización y los propietarios de locales, apartamentos, pisos, garajes y oficinas ubicados en las parcelas 8B (I-H-1); 1 (I-C-1); 2 (I-C-2); 10 (II-C-1) y 11(II-C-2), para la conservación y mantenimiento de esas zonas verdes, parques y viales.

2) Los aparcamientos de superficie situados entre las parcelas 4, 5 y 7.

3) Las canalizaciones generales de aguas limpias y residuales, las conducciones eléctricas de gas y telefonía, y los elementos de iluminación que no formen parte de la propiedad común de las parcelas o comunidades singulares ni sean privativos de los propietarios.

4) El cerramiento perimetral de la urbanización y sus zonas de acceso, así como los centros de transformación eléctrica, existentes en la misma aunque se sitúen en parcelas no comunes.

5) Los viales que no formen parte de la propiedad común de las parcelas y el residual de la urbanización.

6) La parcela número cuatro denominada (I-D-1) y el Club deportivo y social que en ella se construyan, cuyo uso corresponderá exclusivamente a los propietarios o usuarios de viviendas de forma que el propietario de aparcamiento o trastero que no lo sea de vivienda no tendrá derecho a tal uso. En consecuencia, los gastos de mantenimiento, Conservación, reparación y funcionamiento de sus servicios e instalaciones, serán sufragados exclusivamente por los propietarios de las viviendas. La Entidad Promotora se reserva la facultad de fijar por sí sola, antes de la constitución de la Comunidad de Propietarios, un reglamento de régimen interior que regule los detalles de convivencia y utilización de los servicios e instalaciones del Club deportivo y social, si bien este reglamento podrá ser modificado por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, una vez constituida, mediando acuerdo de la mayoría computada conforme a la regla 2ª del art. 16 de la Ley Especial.

Artículo 4.- Las cuotas consignadas en la escritura de división horizontal, servirán de base para establecer la participación de los propietarios en los beneficios y gastos tanto de la Macrocomunidad como de la Comunidad singular a que pertenezcan, como de la Subcomunidad constituida por el bloque o edificio en que se ubique su propiedad.

Por eso en la división horizontal se han asignado a cada finca tres coeficientes o cuotas, una en relación a los elementos de uso exclusivo del edificio o bloque de que forme parte, otra en relación a los elementos comunes de la Comunidad singular de la parcela en que se ubique y otra en relación a la Urbanización o Macrocomunidad.

Artículo 5º.- La Sociedad promotora se reserva para sí y sus causahabientes, durante un plazo de 70 años, la facultad de construir por fases sucesivas en las distintas parcelas que componen la urbanización, y hasta agotar la volumetría de cada parcela, así como la facultad de distribuir entre los elementos privativos de las nuevas construcciones, las cuotas o coeficientes correspondientes a la volumetría aún no construida, y ello en proporción a las superficies que efectivamente construya y resulten de la pertinente declaración de obra nueva, sin necesidad de contar para ello con el consentimiento de los demás conductores ni de la propia

comunidad. A tales efectos, en las escrituras de obra nueva en que se declare la construcción de edificios que no agoten la edificabilidad de la parcela se hará constar esta reserva, fijándose el volumen de edificabilidad que queda reservado y el lugar o lugares de la parcela en que habrán de ubicarse las nuevas construcciones, que se realicen en base a ese volumen de edificabilidad no agotado. A este volumen de edificabilidad reservado se le fijará un coeficiente en la propiedad horizontal de la Comunidad singular de la parcela y en el correspondiente a la Macrocomunidad, coeficientes éstos que serán objeto de distribución ulterior, tal como se indica en el párrafo anterior, cuando se realicen las posteriores construcciones a expensas de ese volumen de edificabilidad que quedó reservado.

Sin embargo, los propietarios de terrenos que tengan a su favor la referida reserva de edificabilidad, no vendrán obligados a contribuir a los gastos de la Comunidad singular de que se trate ni a los de la Macrocomunidad, hasta tanto no realicen las construcciones correspondientes a todo o parte de la volumetría reservada, de forma que las cuotas o coeficientes correspondientes a la volumetría reservada y aún no construida, no se tendrán en cuenta para la distribución de los gastos comunitarios, conservando sin embargo los demás derechos que a los propietarios corresponden. Hasta ese momento, los espacios de suelo en que se haya concretado la reserva de volumetría podrán ser usados como zona verde o de paso por los propietarios de la comunidad singular de que se trate.

Artículo 6.- Dentro de los cinco primeros días de cada mes se entregará, por el Administrador o Administradores de las distintas subcomunidades, a cada propietario, recibo de la cantidad presupuestada como contribución a los gastos comunes de la mensualidad, que deberá ser satisfecho en los cinco días inmediatos siguientes. El Administrador de la Macrocomunidad y los Administradores de las Comunidades singulares entregarán a su vez los recibos correspondientes a los Administradores de las distintas subcomunidades, a los mismos fines y efectos.

Las cantidades que deban satisfacerse por gastos extraordinarios deberán ser abonadas en el plazo que se decida por la Junta que acuerde su aplicación.

Artículo 7.- Queda prohibido a todos los propietarios, desarrollar en los pisos, apartamentos, trasteros o garajes, actividades dañosas para el edificio, inmorales o peligrosas, y ocupar aunque sea temporalmente con construcciones provisionales o con objetos muebles de cualquier clase, el portal, las escaleras, los rellanos, las zonas de tránsito en la azotea y garaje así como en los demás lugares de uso y disfrute común, incluidas las zonas verdes y viales de las parcelas y de la Urbanización.

Artículo 8.- Queda prohibido a los propietarios tender ropa en las terrazas exteriores del edificio, así como alterar su estructura, pintura ni ninguno de sus elementos, no pudiéndose realizar tales alteraciones sin el consentimiento de los propietarios de la Urbanización, mediante acuerdo adoptado por mayoría en Junta General.

Artículo 9.- La Junta de Propietarios, constituida reglamentariamente, es el órgano supremo del Régimen de Propiedad Horizontal para cada uno de los diferentes tipos de comunidades previstos.

En consecuencia, los acuerdos por ella adoptados dentro de sus atribuciones y con los requisitos que para su validez se determinan en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, obligan a todos los propietarios en los términos establecidos por dicha disposición legal.

Artículo 10.- Cada Junta de Propietarios elegirá de entre ellos su Presidente con las facultades y funciones que la Ley de Propiedad Horizontal le atribuye.

También nombrará un Secretario-Administrador que podrá pertenecer o no a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, Parcela o Edificio de que se trate. Dichos nombramientos se harán por un año, prorrogables tácitamente por períodos iguales y los nombrados podrán, en su caso, ser removidos en Juntas Extraordinarias de Propietarios convocadas al efecto.

Artículo 11.- Cada Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de sus cuatro primeros meses y en sesión ordinaria, con objeto de examinar y aprobar, en su caso, las cuentas del año transcurrido y formular el presupuesto del año siguiente.

También se podrá reunir en sesión extraordinaria cuando el Presidente la convoque, bien por propia iniciativa, bien a petición de propietarios que representen al menos un veinticinco por ciento de las cuotas de participación y cuando, concurriendo la totalidad de propietarios, así lo decidan.

Artículo 12.- Las citaciones se harán por escrito firmadas por el Presidente, debiendo efectuarse con seis días de antelación, por lo menos, haciéndose constar en las mismas el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a tratar.

Para los asuntos urgentes bastará con que se avise con la mayor anticipación posible, debiéndose hacer constar la urgencia de la citación.

Artículo 13.- Tienen derecho de asistencia a las Juntas todos los Propietarios que pertenezcan a la comunidad de que se trate, con voz y voto. La asistencia puede ser personal o bien por representante legal o voluntario. Para acreditar esta última cualidad en defecto de poder general o especial bastante, será

suficiente una carta dirigida por el representado al Presidente de la Junta, indicando la persona en quien delega.

Si algún piso o elemento privativo se encontrase en régimen de comunidad ordinaria, los condóminos, tendrán solamente un voto aunque podrán asistir a la Junta.

Artículo 14.- Para las deliberaciones de las Juntas de Propietarios, quorums y adopción de acuerdos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 15°.- El Administrador o Administradores de las distintas comunidades llevarán los siguientes libros:

a) Un libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado correspondiente o diligenciado por Notario, en el que se reflejarán los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

b) Un libro de comuneros, debidamente diligenciado, en el cual se inscribirá el nombre del primer propietario de cada vivienda, y los sucesivos cambios de propietarios de cada uno de ellos, con indicación de los respectivos domicilios que señalen a efectos de citaciones y modificaciones previstas en la Ley y en estos Estatutos.

c) Un libro sencillo de ingresos y gastos.

d) Un libro inventario en el que se harán constar todos los bienes muebles de propiedad común.

Artículo 16°.- Para regular los detalles de la convivencia y la mejor y más adecuada utilización de los elementos, servicios y pertenencias comunes, siempre y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, cada Junta de Propietarios podrá elaborar, en su ámbito respectivo, unas normas de Régimen Interior que obligarán a todos los titulares de la comunidad de que se trate.

Artículo 17°.- La responsabilidad de los inmuebles, frente a los propietarios y terceros, se distribuirá entre todos los condueños en proporción a sus cuotas de participación.

Si dicha responsabilidad surgiera de un hecho imputable a uno de los propietarios o de las personas de quien éste debe responder, el resarcimiento de los daños y perjuicios serán de su cuenta únicamente.

Artículo 18°.- Cada edificio estará asegurado contra todo riesgo de incendios en una Compañía de Seguros, determinándose en la correspondiente Junta de Propietarios cual ha de ser el capital asegurado.

Artículo 19.- Producido el siniestro, el importe del seguro lo cobrará el Presidente, quién deberá ingresarlo en establecimiento bancario en tanto se decida sobre su empleo.

Si el siniestro produjese destrucción parcial del inmueble, deberá emplearse el precio del seguro en su reconstrucción, y si no cubriera por entero su importe, la diferencia se pagará por todos los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Si alguno de los propietarios no quisiera participar en la reconstrucción, vendrá obligado a ceder sus derechos a los restantes, previo pago por los mismos del precio del piso y de la parte que en los elementos, servicios y pertenencias comunes del edificio le correspondan.

La fijación de dicho precio se llevará a cabo por dos peritos designados uno por cada parte, y en caso de discordia, un tercero nombrado por la Cámara de la Propiedad Urbana.

Artículo 20°.- Si la destrucción fuera total, por exceder el importe de la reconstrucción del cincuenta por ciento del valor del inmueble al producirse el siniestro, se estará en primer lugar a lo pactado por los propietarios correspondientes.

Si nada se hubiese convenido, se celebrará junta para acordar sobre la reconstrucción, debiendo adoptarse el acuerdo por unanimidad.

Si se acordase la reconstrucción será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior. Caso de exceder el importe del seguro del de la reconstrucción, el exceso se repartirá entre todos los propietarios en proporción a sus cuotas.

Si no se acordase reconstruir el edificio, se procederá a la venta del solar o del volumen de edificabilidad correspondiente, así como de los materiales, en pública subasta, repartiéndose su importe entre todos, juntamente con el precio del seguro, proporcionalmente a sus cuotas.

Artículo 21.- REGIMEN ESPECIAL DE LOS SOTANOS DE LOS DISTINTOS BLOQUES O EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.

Estos locales o sótanos, destinados a aparcamientos y trasteros se regirán por las normas siguientes:

a) Cada uno de estos locales se considerará dividido idealmente según la siguiente fórmula:
 $n=2a + t$. Donde “a” será el número de plazas de aparcamiento del sótano; “t” el número de trasteros y “n” el número de partes indivisas.

b) Cada participación de dos partes indivisas dará derecho al uso en el mismo de una plaza de aparcamiento y cada participación indivisa dará derecho al uso de un trastero.

c) En el momento de formalizarse la venta en escritura pública, por parte de la Sociedad promotora de la Urbanización, de las citadas participaciones indivisas en las indicadas fincas, se determinará igualmente la plaza de trastero o aparcamiento que ha de usar el comprador.

d) Asignada una plaza de aparcamiento o trastero a cada propietario, con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior, tal determinación tendrá carácter permanente y definitiva, tanto para su propietario primitivo como para aquéllos que, por cualquier causa o motivo, le sucedan en la titularidad.

e) Queda prohibida la ocupación de cualquier plaza de aparcamiento o trastero que no sea la asignada a cada propietario respectivo, así como la ocupación y el estacionamiento en las zonas de maniobra o de movimiento de vehículos o entradas a los trasteros e igualmente queda prohibida la separación material de las plazas de aparcamiento con tabiques o vallas.

t) Dado el destino de las fincas cuyo uso se regula, se consideran las mismas esencialmente indivisibles, conforme al art. 401 del C. Civil. Todos los propietarios, por el hecho de serlo, se entenderán renunciantes tanto a la facultad de pedir la división, como a la de instar la venta en pública subasta de los referidos locales con el fin de distribuir su importe entre todos.

g) Cuando algún propietario o usuario de alguna plaza de aparcamiento o trastero, sea también propietario o usuario de algún piso o apartamento del inmueble de que se trate, podrá usar la escalera o ascensor que comunique interiormente el edificio; pero cuando tales propietarios o usuarios de plazas de aparcamiento o trasteros, no sean dueños o usuarios de alguna vivienda o apartamento del edificio, no podrán usar del citado ascensor y su entrada y salida de la finca deberán efectuarla, necesariamente, por la puerta de acceso o escalera exterior.

h) Todos los gastos de limpieza, alumbrado, conservación y mantenimiento de estas fincas destinadas a aparcamientos y trasteros serán sufragados por los dueños de los trasteros o aparcamientos en la proporción correspondiente a las porciones indivisas que titulen.

No obstante todo lo anterior, la Entidad Promotora se reserva la facultad de dividir los sótanos o algún sótano determinado, en tantas fincas independientes como trasteros y plazas de aparcamiento contenga, atribuyéndoles los coeficientes que resulten de repartir, proporcionalmente a la superficie de cada uno, los coeficientes totales del sótano objeto de división.

i) Tal y como se ha hecho constar en estos estatutos los propietarios de aparcamientos y trasteros quedan excluidos del uso de las piscinas y sus instalaciones ubicadas en la parcela en que radiquen, así como del uso del club social y sus instalaciones. En lógica correspondencia quedarán igualmente excluidos del abono de los gastos de conservación, reparación, limpieza y mantenimiento de esos elementos.

Artículo 22°.- En todo lo demás no contemplado específicamente en estos estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 20 de julio de 1.960 y demás disposiciones, concordantes o en relación, dictadas o que puedan dictarse en el futuro.

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DE LA MACROCOMUNIDAD

Capítulo 1- De la administración y gobierno.

Artículo 1.- De conformidad con lo dispuesto los Estatutos, y con el fin de regular la convivencia y la adecuada utilización de los servicios, instalaciones y zonas comunes de la Macrocomunidad, se redactan las presentes normas régimen interior, que obligarán a todo titular ocupante que formen parte de esta urbanización.

Artículo 2.- Son elementos comunes de Macrocomunidad: los viales de la Urbanización, las parcelas destinadas a parques y zonas verdes, el local e instalaciones sociales ubicadas en parcela número 4, y, en general, todos aquellos que como tales están recogidos en los Estatutos.

Artículo 3.- Las comunidades singulares que integran esta Macrocomunidad y sus respectivos coeficientes de participación son los siguientes:

.parcela	8A (IR-1)	3.42%
.parcela	7A (IR-2)	21.48%
-parcela	12 (IIR-1)	11.40%
.parcela	13 (IIR-2)	6.84%
.parcela	14 (IIR-3)	24.75%
.parcela	15 (IIR-4)	25.25%
.parcela	17 (IIR-5)	6.86%
	Total	100.00%

Artículo 4.- La representación de la Macrocomunidad la ostentará el Presidente, el cual deberá ser nombrado en Junta General y tener la condición de propietario, pudiendo ser persona ajena a la urbanización la que ejerza las funciones de Secretario y Administrador.

Artículo 5.- Serán funciones del Presidente las contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras, las siguientes:

- 1.- el ostentar la firma y otorgar poderes como representante de la Comunidad.
- 2.- la convocatoria de Juntas y la dirección de los debates.
- 3.- la presentación de los presupuestos comunitarios preparados en unión del Secretario-Administrador y de la Junta Rectora.
- 4.- el velar por la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.

Artículo 6.- Serán funciones del Secretario-Administrador las recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras, las siguientes:

- 1.- el cobro de recibos y el pago de los gastos comunes.
- 2.- la redacción de las actas y el depósito de la documentación.
- 3.- la preparación del presupuesto de ingresos y gastos.
- 4.- el velar por el buen régimen de la Macrocomunidad, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.
- 5.- la ejecución de los acuerdos adoptados en materia de obras.
- 6.- la preparación, redacción y revisión de los documentos y contratos de mantenimiento y conservación.
- 7.- todas las demás atribuciones que se le confieran y normas que se establezcan.

Artículo 7.- Independientemente de los cargos de Presidente y de Secretario-Administrador y para un mejor gobierno de la Macrocomunidad, se nombrará una Junta Rectora la cual estará integrada por los Presidentes de las Comunidades singulares, y cuyas funciones serán las siguientes:

- 1.- gestionar, junto con el Presidente y el Secretario-Administrador, el presupuesto de ingresos y gastos comunes aprobado en Junta General.
- 2.- asesorar al Presidente y al Secretario-Administrador en todos los asuntos de mantenimiento y mejora de los servicios e instalaciones comunes.
- 3.- realizar cualquier otra actividad que le haya sido encomendada por el Presidente o por la Junta General de Propietarios.

Artículo 8.- La Junta Rectora se reunirá en sesión ordinaria una vez al trimestre, y en cuantas ocasiones lo considere necesario el Presidente, encontrándose válidamente constituida cuando concurra la mayoría de coeficientes, cuya mayoría servirá para la adopción de sus acuerdos.

Capítulo II.- Del régimen económico.

Artículo 9.- Los ingresos de la Macrocomunidad podrán ser:

- a) ordinarios: son los correspondientes al presupuesto anual de conservación de las instalaciones y servicios comunes.
- b) extraordinarios: son los aprobados eventualmente en Junta convocada al efecto.

Artículo 10.- Los gastos de la Macrocomunidad podrán ser:

- a) ordinarios: son los propios del mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes.
- b) extraordinarios: los aprobados eventualmente para hacer frente a los trabajos extraordinarios de la Urbanización.

Artículo 11.- El presupuesto de ingresos y gastos de la Macrocomunidad, deberá ser aprobado dentro de los cuatro primeros meses de cada año, y con el tiempo suficiente para que, una vez conocido, puedan formalizar el suyo las comunidades singulares y subcomunidades en el mismo periodo de tiempo.

Artículo 12.- El cobro de los recibos que le correspondan a cada comunidad singular se realizará por el Administrador a través de la cuenta bancaria respectiva.

Artículo 13.- Las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, no abonadas dentro de los diez primeros días de su devengo, darán lugar a un recargo del uno y medio mensual o fracción de mes.

Capítulo III: De la utilización de los servicios.

Artículo 14.- A ningún propietario u ocupante le está permitido el modificar o tocar las instalaciones comunitarias, estándole prohibido el acceso a las centralizaciones donde se ubiquen.

Artículo 15.- La urbanización estará vigilada por personal contratado al efecto, al cual se le darán las instrucciones oportunas, incluidas las de regulación del estacionamiento y circulación de vehículos, a fin de que procedan a mantener en todo momento el rango moral y el concepto de residencia privada de la Ciudad.

Artículo 16.- La circulación de vehículos por las calles de la urbanización deberá ser de velocidad moderada, y su estacionamiento sólo podrá realizarse en los lugares asignados para ello.

Artículo 17.- El alumbrado general funcionará desde la puesta de sol hasta el amanecer, regulándose su horario mediante automáticos instalados al efecto que permitan un doble circuito de alumbrado, cuyo funcionamiento lo decidirá, en cada caso, la Junta Rectora.

Artículo 18.- El riego, cuidado y limpieza de la arboleda, jardines, calles y aceras, se llevará a cabo mediante la contratación de un servicio adecuado para ello.

Artículo 19.- La Junta Rectora será la encargada de regular la recogida de basura, la cual deberá realizarse en las horas aprobadas y de conformidad con el procedimiento acordado.

Artículo 20.- La utilización de aparatos de radio y similares no deberán ocasionar molestias a otras personas, y los juegos de niños no deberán producir perjuicios en las zonas comunes.

Artículo 21.- El funcionamiento del club social y de sus instalaciones y servicios, será objeto de una regulación especial, cuyas normas, una vez aprobadas, se incluirán en este reglamento como parte integrante del mismo.

Artículo 22.- En las zonas comunes no se permitirá actividad alguna que moleste o perjudique a otros condueños, debiéndose cumplir las normas municipales vigentes en lo concerniente al tránsito de animales.

Capítulo IV: Del régimen disciplinario.

Artículo 23.- Los propietarios u ocupantes de la urbanización que infrinjan las presentes normas, los Estatutos o la legislación vigente, serán requeridos por el Presidente a fin de que respeten las disposiciones establecidas.

Artículo 24.- En caso de reincidencia, se faculta a la Junta Rectora para que proceda a imponer una sanción de 1.000 a 5.000.- Ptas. según la infracción, acordándose su actualización en Junta General de Propietarios y todo ello sin perjuicio de la obligación de resarcir los posibles daños.

Artículo 25.- Las cantidades que por concepto de sanción abonen los infractores, serán cobradas en el siguiente recibo de comunidad singular a la que corresponda, a fin de que por ésta se cargue en el recibo del bloque que proceda para que sea abonada por el infractor.

Artículo 26.- Las cantidades cobradas por infracciones sancionadas, incrementarán el fondo de reserva de la Macrocomunidad.

Capítulo V.- Disposición final.

Artículo 27.- Las cuestiones que surjan entre los propietarios u ocupantes de la urbanización, serán notificadas al Presidente, cuando se trate de un asunto que incumba a la Macrocomunidad, dictándose por la Junta Rectora la resolución que proceda, y considerándose todo ello trámite obligado para interponer cualquier reclamación judicial.

Fdo. Juan Pérez Luna
Presidente de la Comunidad

Fdo. Santiago Gutiérrez Anaya
Secretario-Administrador

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD SINGULAR (Parcela)

Capítulo 1.- De la administración y gobierno.

Artículo 1.- De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos, y con el fin de regular la convivencia y la adecuada utilización de los servicios, instalaciones y zonas comunes de la parcela, se redactan las presentes normas de régimen interior que obligarán a todo titular u ocupante que forme parte de esta Comunidad singular.

Artículo 2.- Los bloques que integran esta Comunidad singular, y sus respectivos coeficientes de participación, son los siguientes:

Artículo 3.- La representación de la Comunidad singular la ostentará el Presidente, el cual deberá ser nombrado en Junta General y tener la consideración de propietario, pudiendo ser persona ajena a la urbanización la que ejerza las funciones de Secretario-Administrador.

Artículo 4.- Serán funciones del Presidente las contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras las siguientes:

- 1.- el ostentar la firma y otorgar poderes como representante de la Comunidad en juicio y fuera de él.
- 2.- la convocatoria de juntas y la dirección de los debates.
- 3.- la presentación de los presupuestos comunitarios, preparados en unión del Secretario-Administrador y de la Junta Rectora, los recibos y el pago de los gastos comunes.
- 4.- el velar por la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.

Artículo 5.- Serán funciones del Secretario-Administrador las recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras, las siguientes:

- 1.- el cobro de los recibos y el pago de los gastos comunes.
- 2.- la redacción de las actas y el depósito de la documentación
- 3.- la preparación del presupuesto de ingresos y gastos.
- 4.- el velar por el buen régimen de la Comunidad singular, sus instalaciones y servicios. hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.
- 5.- la ejecución de los acuerdos en materia de obras.
- 6.- la preparación, redacción y revisión de los documentos y contratos de mantenimiento y conservación.
- 7.- todas las demás atribuciones que se le confieran y normas que se establezcan.

Artículo 6.- Independientemente de los cargos de Presidente y de Secretario-Administrador, y para un mejor gobierno de la Comunidad singular, se nombrará una Junta Rectora, la cual estará integrada por los Presidentes de las subcomunidades de bloques, y cuyas funciones serán las siguientes:

- 1.- gestionar, junto con el Presidente y el Secretario-Administrador, el presupuesto de ingresos y gastos comunes aprobado en Junta general.
- 2.- asesorar al Presidente y al Secretario-Administrador en todos los asuntos de mantenimiento y mejora de los servicios e instalaciones comunes.
- 3.- realizar cualquier otra actividad que le haya sido encomendada por el Presidente o por la Junta general de propietarios.

Artículo 7.- La Junta Rectora se reunirá en sesión ordinaria una vez al trimestre, y en cuantas ocasiones lo considere necesario el Presidente, encontrándose válidamente constituida cuando concurra la mayoría de coeficientes, cuya mayoría servirá para la adopción de acuerdos.

Capítulo II.- Del régimen económico.

Artículo 8.- Los ingresos de la Comunidad singular podrán ser:

- a) ordinarios: son los aprobados en Junta General para el mantenimiento de los servicios e instalaciones comunes.
- b) extraordinarios: son los que eventualmente sean acordados en Junta extraordinaria convocada al efecto.

Artículo 9.- Los gastos de la Comunidad singular podrán ser:

- a) ordinarios: son los propios para la conservación de los servicios e instalaciones de la parcela y los que se aprueben en la Junta General de la Macrocomunidad, en la proporción que corresponda.
- b) extraordinarios: son los aprobados eventualmente para hacer frente a trabajos extras en la parcela.

Artículo 10.- El presupuesto de ingresos y gastos de la Comunidad singular, deberá ser aprobado dentro de los cuatro primeros meses de cada año, y con el tiempo suficiente para que, una vez conocido, puedan formalizar el suyo las subcomunidades de los bloques en el mismo período de tiempo.

Artículo 11.- El cobro de los recibos que le correspondan a cada subcomunidad de bloque, se realizará por el Administrador a través de la cuenta bancaria respectiva.

Artículo 12.- Las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, no abonadas dentro de los primeros diez días de su devengo, darán lugar a un recargo del uno y medio mensual o fracción de mes.

Capítulo III.- De la utilización de los servicios.

Artículo 13.- A ningún propietario u ocupante le está permitido el modificar o tocar las instalaciones comunitarias, estándole prohibido el acceso a las centralizaciones donde se ubiquen.

Artículo 14.- El estacionamiento de vehículos en los límites de la parcela, deberá realizarse en los lugares asignados para ello.

Artículo 15.- El alumbrado exterior funcionará desde la puesta de sol hasta el amanecer, regulándose su horario mediante automáticos instalados al efecto, los cuales permitirán un doble circuito de alumbrado, cuyo funcionamiento lo decidirá en cada caso, la Junta Rectora.

Artículo 16.- El riego, cuidado y limpieza de los jardines y demás lugares de uso común, se llevará a cabo mediante la contratación de un servicio adecuado para ello.

Artículo 17.- La utilización de aparatos de radio y similares no deberá ocasionar molestias a otras personas, y los juegos de niños no deberán producir perjuicios en las zonas comunes.

Artículo 18.- Queda prohibido tirar papeles o depositar bolsas de basura fuera de las papeleras y contenedores instalados para tales fines.

Artículo 19.- El régimen de funcionamiento de la piscina existente, su funcionamiento será objeto de un reglamento especial, en el que se fijará su horario, temporada de servicio, contratación de personal, posibilidad de invitaciones, y todo lo que concierna a su mejor utilización.

Artículo 20.- En las zonas comunes, no se permitirá actividad alguna que moleste o perjudique a otros condueños, debiéndose cumplir las normas municipales vigentes en lo concerniente al tránsito de animales.

Capítulo IV.- Del régimen disciplinario.

Artículo 21.- Los propietarios u ocupantes de la parcela que infrinjan este Reglamento, los Estatutos, o la legislación vigente, serán requeridos por el Presidente de la Comunidad singular a fin de que respeten las disposiciones establecidas.

Artículo 22.- En caso de reincidencia, se faculta a la Junta Rectora para que proceda a imponer una sanción de 1.000 a 5.000 Ptas. según la infracción, acordándose su actualización en Junta General de propietarios, y todo ello sin perjuicio de la obligación de resarcir los posibles daños.

Artículo 23.- El infractor sancionado, podrá interponer recurso ante la Junta Rectora de la Macrocomunidad, la cual dictaminará sin posible apelación alguna.

Artículo 24.- Las cantidades que por concepto de sanción abonen los infractores, serán cobradas en el siguiente recibo de la subcomunidad del bloque al que corresponda, a fin de que por ésta se cargue en el recibo del infractor.

Artículo 25.- Las cantidades cobradas por infracciones sancionadas, incrementarán el fondo de reserva de la Comunidad singular.

Capítulo V.- Disposiciones finales.

Artículo 26.- Las cuestiones que surjan entre los propietarios u ocupantes de la parcela, serán comunicadas al Presidente de la Comunidad singular, para que éste, previo los informes que estime oportunos, los someta a la Junta Rectora, la cual dictará la resolución que proceda, considerándose todo ello trámite obligado para interponer cualquier reclamación judicial.

Artículo 27.- Los acuerdos que se adopten por la Comunidad singular, no podrán infringir, en ningún caso, lo dispuesto en el Reglamento de la Macrocomunidad, Estatutos o disposiciones legales vigentes.

Fdo: Juan Pérez Luna
Presidente de la Comunidad

Fdo. Santiago Gutierrez Anaya.
Secretario-Administrador

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DE LA SUBCOMUNIDAD (Bloque)

Capítulo 1.- De la Administración y gobierno.

Artículo 1.- De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos, y con el fin de regular la convivencia y la adecuada utilización de los servicios e instalaciones comunes del inmueble, se redactan las presentes normas de régimen interior que obligarán a todo titular u ocupante del edificio.

Artículo 2.- La representación de la Subcomunidad del bloque la ostentará el Presidente, el cual deberá ser nombrado en Junta General y tener la condición de propietario, pudiendo ser persona ajena a la finca la que ejerza las funciones de Secretario-Administrador.

Artículo 3.- Serán funciones del Presidente las contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras, las siguientes:

- 1.- el ostentar la firma y otorgar poderes como representante de la subcomunidad en juicio y fuera de él.
- 2.- la convocatoria de juntas y la dirección de los debates.
- 3.- la presentación de los presupuestos comunitarios preparados en unión del Secretario-Administrador.
- 4.- el velar por la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.

Artículo 4.- Serán funciones del Secretario-Administrador las recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y, entre otras, las siguientes:

- 1.- el cobro de los recibos y el pago de los gastos comunes.
- 2.- la redacción de las actas y el depósito de la documentación.
- 3.- la preparación del presupuesto de ingresos y gastos.
- 4.- el velar por el buen régimen de la subcomunidad, sus instalaciones y servicios, y hacer, a estos efectos, las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.
- 5.- la ejecución de los acuerdos adoptados en materia de obras.
- 6.- la preparación, redacción y revisión de los documentos y contratos de mantenimiento y conservación.
- 7.- todas las demás atribuciones que se le confieran y normas que se establezcan.

Capítulo II.- Del régimen económico.

Artículo 5.- Los ingresos de la subcomunidad podrán ser:

- a) ordinarios: son los aprobados en Junta General para hacer frente a los gastos fijos.
- b) extraordinarios: son los acordados con tal carácter en Junta.

Artículo 6.- Los gastos de la subcomunidad podrán ser:

- a) ordinarios: son los propios para la conservación de los servicios e instalaciones comunes del bloque, y los que se aprueben en la Junta General de la Macrocomunidad y en la Junta General de la Comunidad singular, en la proporción que corresponda.
- b) extraordinarios: son los aprobados en Junta con tal carácter.

Artículo 7.- El presupuesto de ingresos y gastos de la Subcomunidad, deberá ser aprobado dentro de los cuatro primeros meses de cada año, en reunión ordinaria celebrada al efecto, y deberá incluir no sólo los gastos propios del edificio, sino además la participación de éste en los gastos de su parcela y de la urbanización, a fin de que los recibos que mensualmente se giren a los propietarios engloben todas estas partidas.

Artículo 8.- Con el fin de agilizar y conseguir un mayor control de los ingresos, cada propietario deberá indicar al Secretario-Administrador el número de su cuenta y sucursal bancaria o caja de ahorros a través de la cual desee hacer efectivo el importe de su recibo.

Artículo 9.- Las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, no abonadas dentro de los primeros diez días de su devengo, darán lugar a un recargo del uno y medio por ciento mensual o fracción de mes.

Capítulo III.- De la utilización de los servicios.

Artículo 10.- Las puertas de acceso al bloque, tanto la del vestíbulo de entrada como la del garaje, deberán mantenerse cerradas.

Artículo 11.- El alumbrado de las zonas comunes será acordado en Junta celebrada al efecto, debiendo encontrarse su conservación y el de las instalaciones de los grupos de presión y ascensores en perfecto estado de mantenimiento.

Artículo 12.- La colocación de rótulos o placas profesionales en el dintel de la puerta de entrada al bloque,

deberán ser previamente autorizadas por la junta de propietarios en cuanto a su forma y ubicación, debiéndose solicitar también el permiso de la Macrocomunidad si se deseara su instalación en el resto de la fachada o elementos externos.

Artículo 13.- Los ascensores no podrán ser utilizados por menores de 14 años que no vayan acompañados, ni podrán usarse como montacargas para el transporte de materiales de obras u objetos que puedan perjudicarlos.

Artículo 14.- Los propietarios que tengan animales deberán cumplir las disposiciones vigentes al respecto, estando prohibido su traslado en los ascensores.

Artículo 15.- La recogida de basura deberá realizarse en las horas señaladas, efectuando cada propietario u ocupante el traslado y depósito de sus bolsas al contenedor asignado y prohibiéndose hacerlo en zonas comunes tanto del bloque como exteriores.

Artículo 16.- Las obras que se realicen en los pisos o trasteros, previas las autorizaciones legales pertinentes, deberán ser puestas en conocimiento del Presidente, y efectuarse en horas y días laborables, utilizándose contenedores de ser necesarios, y responsabilizándose el interesado de los daños y perjuicios que con tal motivo se originen en las zonas e instalaciones comunitarias.

Artículo 17.- Las zonas comunes se mantendrán en buen estado de conservación, por lo que periódicamente deberán realizarse los trabajos necesarios para ello, siendo obligación de cada propietario u ocupante el consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble.

Artículo 18.- Queda prohibido el instalar en los pisos máquinas o motores que puedan perjudicar las instalaciones o zonas de la Comunidad o las de otro comunero.

Artículo 19.- La utilización de aparatos de radio, tocadiscos, televisión o similares, no deberán perturbar la tranquilidad y sosiego de los ocupantes del inmueble, respetándose, en todo caso, las normas vigentes sobre horarios y niveles de ruidos.

Artículo 20.- Queda terminantemente prohibido el tendido de ropa en zonas de visibilidad exterior, quedando sólo permitida en los tendederos instalados en la azotea o en las terrazas-lavaderos.

Capítulo IV.- Del régimen disciplinario.

Artículo 21.- Los propietarios u ocupantes de los pisos y aparcamientos, que infrinjan este reglamento, los Estatutos o la legislación vigente, serán requeridos por el Presidente de la Subcomunidad a fin de que respeten las disposiciones establecidas.

Artículo 22.- En caso de reincidencia, se faculta al Presidente de la Subcomunidad para que proceda a imponer una sanción de 1.000 a 5.000.- Ptas. según la infracción, acordándose su actualización en Junta General de propietarios, y todo ello sin perjuicio de la obligación de resarcir los posibles daños.

Artículo 23.- El infractor sancionado podrá interponer recurso ante la Junta Rectora de la Comunidad singular a la que pertenece el inmueble, la cual dictaminará sin posible apelación alguna.

Artículo 24.- Las cantidades que por concepto de sanción deban abonar los infractores, se les pasará al cobro con el siguiente recibo de cuota mensual.

Artículo 25.- Las cantidades cobradas por infracciones sancionadas, incrementarán el fondo de reserva de la Subcomunidad

Capítulo V.- Disposiciones finales.

Artículo 26.- Las cuestiones que surjan entre los propietarios u ocupantes del inmueble, serán comunicadas al Presidente de la Subcomunidad, para que éste, previo los informes que estime oportunos, dicte la resolución que proceda, considerándose todo ello también trámite obligado para interponer cualquier reclamación judicial.

Artículo 27.- Los acuerdos que se adopten por la Subcomunidad, no podrán infringir, en ningún caso, lo dispuesto en el Reglamento de la Macrocomunidad o de la Comunidad singular, los Estatutos, o las disposiciones legales vigentes.

Fdo: Juan Pérez Luna

Presidente de la Comunidad

Fdo: Santiago Gutierrez Anaya

Secretario-Administrador

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DEL CLUB SOCIAL

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos que rigen a esta Macrocomunidad de Propietarios, se aprueba el presente Reglamento de régimen interior de su club social cuyo objetivo ser el regular la utilización de sus servicios e instalaciones así como los requisitos y condiciones de acceso al mismo, siendo indispensable para tener derecho a su uso y disfrute la aceptación y cumplimiento de sus normas.

Capítulo 1.- Acceso al Club Social.

Artículo 1.- El derecho de utilización de los servicios e instalaciones del club social, y, por tanto, la condición de usuario, no será privativa del propietario titular de cada una de las viviendas que integran la Comunidad de Propietarios de Ciudad Expo, sino que se hará extensivo a las personas que con él convivan de forma habitual, y a los que por cualquier relación jurídica los sustituyan en la ocupación de sus pisos, siendo en este caso necesario su inscripción en el registro de usuarios.

Durante el período en que un propietario transmita a un tercero su condición de usuario, no podrá ejercerla para sí o para su familia.

Artículo 2.- El propietario de cada vivienda presentará en la secretaría del club la relación de personas que tendrán la condición de usuarios a fin de que puedan acceder al mismo previa la admisión por la junta directiva, asumiendo dicho titular la responsabilidad de su inscripción, y subsidiariamente la que corresponda por posibles daños y perjuicios.

Artículo 3.- El acceso al club y a sus instalaciones y servicios quedan exclusivamente reservados a las personas que ostenten la condición de usuarios, las cuales deberán acreditar cuando sean requeridos para ello por un miembro de la junta directiva o por el personal de servicio.

Artículo 4.- La junta general de propietarios de la Macrocomunidad fijará en el presupuesto ordinario de cada ejercicio la cuota trimestral de acceso al club social para el usuario, siendo el órgano encargado de establecer asimismo las cuotas extraordinarias que considerase necesarias para su conservación.

El retraso en el pago de las cuotas aprobadas, tanto ordinarias como extraordinarias, facultará a la junta directiva para impedir el acceso no sólo del titular deudor, sino también de los usuarios que de él dependan o de los terceros que lo hubiesen sustituido en su condición, todo ello sin perjuicio de las medidas legales que se adopten para lograr su cobro, incrementado con los gastos que ocasione su gestión y los correspondientes intereses de demora al tipo de interés bancario vigente.

Artículo 5.- Asimismo podrán tener acceso al club social, aquellas personas que como visitantes ocasionales asistan acompañados de un titular o usuario, estando obligados a abonar las tarifas establecidas para la utilización de las instalaciones y servicios y acatar lo dispuesto en el presente reglamento.

En estos casos, el usuario será responsable de los posibles daños y perjuicios así como de las alteraciones de orden que pudieran originar sus invitados durante el tiempo de permanencia en el club, pudiendo cualquier miembro de la junta directiva o el personal de servicio autorizado para ello adoptar las medidas necesarias en evitación de posibles abusos.

Artículo 6.- Los familiares o amigos que convivan temporalmente en el piso del titular o usuario, podrán utilizar las dependencias del club social en calidad de eventuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1º.- Solicitud del titular o usuario a la junta directiva del impreso de inscripción eventual, indicando datos personales y período de uso, permitiéndose un máximo de tres meses.

2º.- Emisión de la correspondiente tarjeta con carácter personal, previo pago de la cuota establecida, indicándose su plazo de validez, que podrá ser semanal, mensual o trimestral, exceptuándose las competiciones entre clubs o campeonatos organizados.

Artículo 7.- En todo momento, la junta directiva tendrá a disposición de los titulares o usuarios relación pormenorizada de las personas eventuales e invitados inscritos, así como de los propios usuarios, con cuantos datos se necesiten para comprobar el cumplimiento de los requisitos de accesos exigidos y el estar al corriente con sus obligaciones económicas.

Capítulo II.- La Junta Directiva.

Artículo 8.- La Junta directiva estará compuesta por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y tres vocales, representando cada uno de ellos a cada una de las siete parcelas singulares.

Artículo 9.- Los miembros de la junta directiva serán nombrados anualmente en la junta general ordinaria de la macrocomunidad y sus acuerdos se adoptarán por simple mayoría.

Artículo 10.- La junta directiva se reunirá con carácter ordinario una vez al trimestre y en sesión extraordinaria cuantas veces las convoque el Presidente o lo soliciten tres de sus miembros.

Capítulo III.- El Personal de Servicio.

Artículo 11.- El personal de servicio o concertado no podrá atender órdenes o requerimientos de ningún titular o usuario que supongan trabajos o actuaciones distintos a los encomendados por la junta directiva, la cual ejercerá el correspondiente control a través de cualquiera de sus miembros.

Artículo 12.- El personal de servicio o concertado, no podrá utilizar las instalaciones del club, así como sus familiares, a no ser que tengan la condición de usuario.

Artículo 13.- Cualquier queja o reclamación que sobre el comportamiento del personal de servicio o concertado desee realizar algún usuario, deberá formularse por escrito a la junta directiva, la cual resolverá lo que proceda, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos y en el presente Reglamento.

Capítulo IV.- Funcionamiento del Club.

Artículo 14.- El horario de funcionamiento del club social y de sus diversas dependencias e instalaciones, será fijado por la Junta de Gobierno de la Macrocomunidad a propuesta de la junta directiva, la cual queda facultada para establecer horarios especiales para días festivos y vísperas, en cuyo caso se dará conocimiento de ello a través del tablón de anuncios a todos los usuarios.

Artículo 15.- Para una mejor convivencia, el uso de las dependencias e instalaciones, a las que en todo momento accederá con la indumentaria y calzado adecuado, se regirá por las siguientes normas:

- a) Salón de juegos.- estará reservado para mayores de 18 años.
- b) Salón juvenil.- estará reservado para mayores de 10 años, si bien los menores de esta edad podrán acceder siempre que estén acompañados de persona mayor de 18 años que se responsabilice de ellos.
- c) Salón bar y restaurante.- serán de libre acceso para todas las edades, si bien los menores de 10 años deberán estar acompañados de persona mayor de 18 años que se responsabilice de ellos.
- d) Salón de actos.- estará reservado para las actividades y en las condiciones de utilización que establezca la junta directiva.
- e) Terraza bar de verano.- será de libre acceso para todas las edades en las mismas condiciones que las de invierno.
- f) Piscina.- será de libre acceso, si bien cumpliéndose la normativa legal al respecto.
- g) Instalaciones deportivas.- serán de libre acceso, si bien respetándose las reservas y demás requisitos de utilización.

Artículo 16.- El usuario que desee utilizar en exclusiva los salones o dependencias del club para celebraciones sociales, debe solicitarlo de la junta directiva, la cual podrá autorizar dicha petición teniendo en cuenta las limitaciones de espacio, condiciones de utilización y abono del canon establecido, procurándose, en todo caso, que no se perturbe el normal funcionamiento de los restantes servicios.

Artículo 17.- Las personas invitadas no tendrán que pagar canon de entrada al club a excepción de que se celebre alguna actividad social o deportiva para la que se haya establecido una cuota de acceso, en cuyo caso vendrán obligados a satisfacer el importe fijado por la junta directiva o comisión organizadora.

Capítulo V.- Servicio de Bar-Restaurante.

Artículo 18.- El servicio de bar-restaurant será explotado mediante el oportuno contrato por la persona física o jurídica que acuerde la junta de gobierno de la Macrocomunidad a propuesta de la junta directiva, obrando el correspondiente documento en poder de ésta para su exhibición al usuario que lo desee.

Artículo 19.- El personal de este servicio será contratado por el concesionario, de conformidad con las condiciones de número, cualificación y demás exigencias pactadas y recogidas en el correspondiente contrato formalizado con la Macrocomunidad.

Artículo 20.- La Macrocomunidad de Propietarios no será responsable, en ningún caso, de la actuación del personal dependiente del concesionario, limitándose a poner en conocimiento de éste las quejas recibidas de los usuarios a través de la junta directiva, la cual podrá vetar en cualquier momento la presencia en el club del empleado que resultase rechazado por el cuerpo social, tal como figurará expresado en las condiciones del correspondiente contrato.

Artículo 21.- El horario de funcionamiento de los diversos servicios de restauración serán establecidos conjuntamente por el concesionario y la junta directiva, atendiéndose a las necesidades de los socios, zonas, temporada y demás circunstancias, debiendo exponerse dicho horario en el tablón de anuncios y tener previamente el visto bueno de la junta de gobierno de la Macrocomunidad.

Artículo 22.- Los precios de los distintos artículos del servicio de restauración y bar serán establecidos conjuntamente entre el concesionario y la junta directiva, debiendo figurar en lugar visible la correspondiente lista de precios con la firma y sello del vocal delegado de la junta directiva.

Artículo 23.- La junta directiva, previa autorización de la junta de gobierno de la Macrocomunidad, podrá formalizar contratos de exclusividad de venta de productos alimenticios o bebidas a fin de obtener subvenciones o ayudas económicas para las actividades programadas, los cuales obligarán al concesionario y siempre que no afecten a los intereses de los usuarios o del propio concesionario, debiéndose considerarse estas ayudas al elaborarse los correspondientes presupuestos de ingresos y gastos anuales.

Capítulo VI.- Juegos de Sociedad.

Artículo 24.- Se considerarán juegos de sociedad y entretenimiento todos aquellos en los que sin mediar apuestas o cantidades de dinero, se utilicen naipes o fichas, y, en general, todos aquellos que puedan desarrollarse en el ámbito familiar o social.

Quedan prohibidos todos aquellos juegos clasificados como de casino en los que medie cantidad en metálico, tales como ruleta, bacarrá, poker, etc.

Artículo 25.- Los lugares o dependencias del club donde únicamente podrán desarrollarse los juegos de sociedad serán los que señale la junta directiva no pudiendo utilizarse otros locales para estas actividades sin su autorización expresa, y siempre ante la imposibilidad de usarse las zonas asignadas.

Artículo 26.- La utilización del material necesario para estos juegos y la ocupación del correspondiente espacio, llevarán aparejado el pago de la correspondiente tarifa, responsabilizándose el usuario que lo haya solicitado de su conservación, deterioro o pérdida.

Capítulo VII.- Instalaciones Deportivas.

Artículo 27.- Será de aplicación en este capítulo, el contenido de los artículos 18 al 23 del presente Reglamento.

Artículo 28.- Las instalaciones deportivas podrán ser utilizadas por los usuarios, eventuales e invitados que los soliciten, comprometiéndose a cumplir las condiciones de uso, reservas, control y abono de tarifas formalizadas por la junta directiva y el concesionario en el correspondiente contrato.

Artículo 29.- Ningún usuario podrá manipular la reserva de la instalación deportiva que pretenda utilizar, debiendo realizarse aquella con un máximo de 24 horas de antelación y abonar el correspondiente canon antes de hacer uso de la misma, estando obligado a su pago aunque posteriormente no la utilice.

Artículo 30.- El usuario deberá respetar en todo momento las normas de convivencia y respeto propias de toda competición deportiva, debiendo ser su indumentaria y calzado el adecuado para cada actividad.

Artículo 31.- La junta directiva, a propuesta del vocal delegado, y de conformidad con el concesionario de las instalaciones deportivas, fijará las correspondientes tarifas para cada modalidad, posibles gratuidades, escuelas de formación, competiciones deportivas, y demás celebraciones a fin de potenciar estas actividades.

Artículo 32.- Para cada modalidad, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1.0 - tenis.- se podrán impedir las reservas de más de una hora en función de la demanda existente.
- squash.- se podrán impedir las reservas de más de una hora en función de la demanda existente.
- gimnasio.- será utilizado siempre bajo la supervisión de un monitor autorizado.
- pista polideportiva.- en determinados casos podrá ser reservada para uso exclusivo de grupos organizados.
- sauna.- su manipulación será realizada por el personal autorizado.

Artículo 33.- La entidad o persona concesionaria de las instalaciones deportivas con la que se haya formalizado el correspondiente contrato de explotación, vendrá en todo momento obligada a cumplir las disposiciones vigentes sobre actividades e instalaciones deportivas en las modalidades existentes y cubrir los posibles riesgos y responsabilidades mediante las oportunas garantías.

Capítulo VIII.- Piscina.

Artículo 34.- El horario de funcionamiento de la zona de piscinas se establece por la junta directiva, teniendo en cuenta circunstancias de máxima seguridad y labores de mantenimiento y limpieza, quedando terminantemente prohibida su utilización fuera del horario fijado.

Artículo 35.- Durante la temporada y horario de funcionamiento de la zona de piscinas, la normativa aplicable será la dictada por los organismos oficiales competentes, la cual será de obligado cumplimiento para todos los usuarios.

Artículo 36.- Podrán hacer uso de estas instalaciones todos los usuarios, eventuales e invitados, dentro de las limitaciones de edad, horario y tarifas establecidas por la junta directiva y aprobadas por la junta general

de propietarios de la Macrocomunidad, las cuales figuraran en el tablón de anuncios.

Capítulo IX.- Otros Servicios y Actividades.

Artículo 37.- Para el establecimiento de servicios o actividades de interés social, tales como clases, exposiciones, conferencias, etc, los interesados presentarán a la junta directiva un estudio pormenorizado de las condiciones de funcionamiento, necesidades de locales, horarios, tarifas, y demás circunstancias, y si ésta lo autorizase se informará de ello a todos los usuarios a fin de que puedan optar a su utilización o disfrute.

Artículo 38.- En cualquier caso, las cuotas por utilización de servicios o tarifas por actividades complementarias, serán fijadas por la junta directiva y aprobadas por la junta general de la Macrocomunidad, debiéndose incluir en ellas no solamente los gastos propios del servicio, sino los incrementos que ocasionen los gastos generales del club.

Artículo 39.- No podrá implantarse un nuevo servicio que lleve aparejado el incremento de las cuotas ordinarias de los titulares o usuarios del club social.

Capítulo X.- Régimen Disciplinario.

Artículo 40.- En aras de un buen funcionamiento de las dependencias, servicios e instalaciones del club social, corresponde a la Junta directiva el análisis y, en su caso, sanción de posibles conductas y actuaciones de usuarios que pudieran contravenir elementales normas de convivencia o que infringiesen lo dispuesto en los Estatutos o en el presente Reglamento.

Las resoluciones que en este sentido se produzcan, deberán basarse en las pruebas y datos existentes en cada caso, y teniendo en cuenta el preceptivo informe que al respecto emita la comisión de disciplina.

Artículo 41.- La Comisión de disciplina se nombrará anualmente por la Junta directiva, y estará formada por un mínimo de cuatro usuarios titulares y un máximo de seis, no pudiendo pertenecer a ella ningún componente de dicha junta.

Artículo 42.- Los expedientes se incoarán de oficio o a instancia de parte mediante denuncia a la junta directiva, quien lo remitirá para su tramitación e informe a la Comisión de disciplina, la cual dará traslado del mismo al interesado para que por éste y en un plazo de diez días a partir de la comunicación, presente el correspondiente escrito de descargo al que se aportarán o se propondrán las pruebas oportunas para su defensa.

Finalizada la tramitación del expediente, la comisión de disciplina emitirá su informe y, en su caso, propuesta de sanción, trasladando todo ello a la junta directiva, la cual dictará su resolución en un plazo de diez días.

Artículo 43.- Salvo actuación ante la jurisdicción civil o penal, las resoluciones de la junta directiva sólo serán recurribles ante la Junta de gobierno de la Macrocomunidad, cuyo fallo no dará lugar a ulterior recurso.

Artículo 44.- Se establecen las siguientes clases de sanciones:

- a) amonestación verbal.
- b) amonestación por escrito.
- c) prohibición temporal de usar determinados servicios e instalaciones.
- d) prohibición temporal de acceso al club.
- e) reclamación del importe de los daños materiales ocasionados.
- f) reposición de los elementos o instalaciones destruidos.
- g) denuncia ante los tribunales de justicia o ante las autoridades competentes.

Artículo 45.- Cuando la defensa de los intereses de los usuarios lo hiciera necesario, se facultará al Presidente, y en su caso, Vicepresidente de la Macrocomunidad, para que a propuesta de la junta directiva, ejercite las acciones legales que correspondan, otorgando los oportunos poderes notariales a favor de Letrado y Procurador.

Capítulo XI.- Disposición Final.

Artículo 46.- La modificación del presente Reglamento deberá ser acordada por acuerdo de mayoría en Junta General de la Macrocomunidad celebrada al efecto.