

# REGLAMENTO DE RÉGIMEN 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 Fdo. Santiago Gutiérrez Anaya  
Presidente de la Comunidad 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:

- el cobro de los recibos y el pago de los gastos comunes.
- la redacción de las actas y el depósito de la documentación
- la preparación del presupuesto de ingresos y gastos.
- 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.
- la ejecución de los acuerdos en materia de obras.
- la preparación, redacción y revisión de los documentos y contratos de mantenimiento y conservación.
- 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 Fdo. Santiago Gutierrez Anaya.  
Presidente de la Comunidad 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 Fdo: Santiago Gutierrez Anaya  
Presidente de la Comunidad Secretario-Administrador

# REGLAMENTO DE RÉGIMEN 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 es 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 Club debe ser autosuficiente en cuanto a la partida de los gastos de conservación y mejora, financiando éstos exclusivamente con los ingresos de alquileres de pistas, ingresos de monitores y actividades del club. Dicho gastos no podrán ser en ningún caso superior a los ingresos citados (J. G. O. Macro 8 de abril de 2014).

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:

1. 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.
2. 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.-** El presidente de la junta directiva será nombrado anualmente en la junta general ordinaria de la macrocomunidad. El resto de los miembros lo serán en Juntas Ordinarias de sus respectivas Parcelas (J. G. O. Macro 11/03/2015), 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, atendándose 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.

Fdo: Juan Pérez Luna Fdo: Santiago Gutierrez Anaya  
Presidente de la Comunidad Secretario-Administrador