

## **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MEDITERRANEA I**

De conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal y de acuerdo con los Estatutos de la comunidad de propietarios se dicta el presente Reglamento de Régimen Interior:

### **INTRODUCCION**

**Artículo 1.** Las normas son de obligado cumplimiento y tanto los empleados de la Comunidad, como cualquier propietario o residente tendrán facultad para hacerlas observar y para notificar su incumplimiento a la Junta de Gobierno la cual habilita al conserje a llamar la atención y exigir el cumplimiento de cualquier norma.

**Artículo 2.** La Junta de Gobierno, a través de su Administrador/a de la Finca, dará cuenta por escrito al propietario de la vivienda o local y al usuario de estos, en el caso de que se trate de terceras personas, de la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el propietario o residente de la vivienda o local.

**Artículo 3.** Las modificaciones de este reglamento requerirán aprobación de la Junta de Propietarios. Según la ley, en primera votación por mayoría simple siempre que en la Junta estén representados la mitad más uno de los propietarios o más del 50% del coeficiente de participación. En segunda votación basta con mayoría simple

### **DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA**

**Artículo 4.** Todos los propietarios o vecinos deberán comunicar sus quejas, sugerencias y observaciones a la Junta de Gobierno a través de sus correspondientes vocales o directamente a través del Presidente o del Vicepresidente pero siempre y únicamente de forma electrónica, utilizando la plataforma que la Junta de Gobierno tiene destinada, y las respuestas se darán por la misma vía.

**Artículo 5.** No se permite utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria al que están destinados y se recomienda hacer el menor ruido posible en las zonas comunes desde 23 horas a las 8 de la mañana.

**Artículo 6.** Además de las sanciones previstas en este reglamento, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso contrario o indebido a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

**Artículo 7.** Queda prohibida la realización de actividades ilícitas de acuerdo con la legislación vigente. Igualmente queda prohibida la circulación por el interior de la comunidad con patinetes eléctricos, bicicletas o cualquier medio de locomoción en aras de evitar caídas, atropellos o deterioro de las zonas comunes.

**Artículo 7 Bis.** Se permite la utilización de barbacoas en las terrazas o áticos privativos siempre y cuando se cumpla con el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los vecinos que utilicen barbacoas están obligados a poner todos los medios posibles para que el humo o los olores que se produzcan no suponga una molestia para otros vecinos.

**Artículo 8.** Por seguridad, deberán mantenerse siempre cerradas las puertas de acceso a la comunidad y de acceso a los portales excepto cuando sea estrictamente necesario, cerrándolas inmediatamente después y comprobando su correcto cierre.

**Artículo 9.** No está permitido el tendido de ropa en las fachadas, debiendo hacerse en los sitios destinados al efecto en cada vivienda y de forma que no produzca molestias al resto de viviendas. Así mismo no está permitido, por seguridad ante posibles desprendimientos, colocar cualquier tipo de objetos en las repisas de balcones, terrazas o ventanas de la urbanización.

**Artículo 10.** No está permitido la colocación o almacenaje de cualquier tipo de objeto en los descansillos, rellanos o zonas comunes de la comunidad.

**Artículo 11.** No está permitido, como norma general, desarrollar actividades que produzcan ruido y molestias a los vecinos, respetándose especialmente, de acuerdo con las ordenanzas municipales.

**Artículo 12.** No está permitido, por seguridad, la realización de hogueras, así como la utilización de material pirotécnico dentro del recinto de la comunidad.

**Artículo 13.** Queda prohibido que los animales vayan sueltos o hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes de la comunidad. Los propietarios están obligados a retirar sus excrementos y limpiar la zona afectada. Asimismo, los propietarios deberán evitar, en la medida de lo posible, que se produzcan ladridos, aullidos u otros ruidos similares durante las horas de descanso.

**Artículo 14.** No está permitido el acceso a las azoteas comunitarias y cuartos de instalaciones, excepto para la instalación, limpieza y mantenimiento de los equipos por parte de personas cualificadas para ello y siempre bajo supervisión del conserje o persona habilitada por el presidente de la comunidad, quien dispondrá de las llaves de acceso y realizará las acciones de apertura y cierre de puertas y chequeo del trabajo realizado una vez haya finalizado.

**Artículo 15.** No está permitido fumar en todas las zonas comunes tanto abiertas como cerradas (garajes, portales, escaleras, descansillos de cada piso, gimnasio, aseos de la piscina, ascensores, etc.). Así mismo queda prohibido arrojar colillas al suelo en las zonas comunes.

**Artículo 16.** Queda prohibida la realización de pintadas, pega de carteles no autorizados por la Junta de Gobierno, o de cualquier otra actividad que ensucie, modifique o deteriore los elementos de las zonas comunes de la comunidad.

**Artículo 17.** Queda terminantemente prohibido tanto el consumo de estupefacientes en las zonas comunes de la comunidad como el consumo de bebidas alcohólicas en las zonas comunes de la urbanización salvo eventos, fiestas o celebraciones organizadas o autorizadas por la Junta de Gobierno.

**Artículo 18.** El tablón de anuncios será digital en aras de una mejor y mayor difusión y comunicación, evitando en la mayor medida posible el uso del papel. Se destinará con carácter exclusivo a colocar informaciones relativas a la Comunidad de Propietarios.

**Artículo 19.** Los adultos deben hacer observar y hacer cumplir las normas a los menores de edad que convivan con ellos siendo los adultos responsables directos de los actos cometidos por dichos menores. Se prohíbe a los adultos utilizar el mobiliario infantil.

### **DE LAS NORMAS PARA EVENTOS COMUNITARIOS**

**Artículo 20.** La celebración de cualquier evento privado o comunitario se regirá por las siguientes normas:

- 1) Para la celebración de esta es necesaria la aprobación por mayoría simple de los miembros de la Junta Gestora.
- 2) Para el uso de barbacoas o comidas y con la finalidad de no molestar al resto de vecinos se usará el lado izquierdo de la zona de bomberos.
- 3) Se recomienda cumplir el horario establecido de descanso de los vecinos, con excepción de que se puede ampliar por petición y aprobación de la junta gestora.
- 4) Cualquier evento debe ser comunicada a la comunidad a través del medio habitual, en estos momentos Plusvecinos y con al menos 7 días de antelación.
- 5) Una vez finalizado el evento, la zona comunitaria usada debe quedarse recogida, limpia y dejarse en las mejores condiciones o en el mismo estado en el que se encontraba antes del evento.
- 6) En caso de avería o incidencias surgidas o derivadas del evento, la responsabilidad recaerá en sus participantes. Los costes de la reparación se harán a través de los servicios comunitarios para mantener la garantía de los arreglos, pero el pago será repercutido solo a las viviendas participantes siguiendo el coeficiente de propiedad de cada una.

### **DE LA UTILIZACIÓN DE LA PISCINA**

**Artículo 21.** Antes de utilizar la piscina, es obligatorio pasar por las duchas habilitadas en la zona. No está permitido bañarse desnudo o hacer toples. Los jabones en las duchas están prohibidos.

**Artículo 22.** No está permitido el acceso al recinto de la piscina con objetos de cristal.

**Artículo 23.** Una vez finalizado el uso de la piscina, no está permitido dejar dentro de las instalaciones enseres personales tales como toallas, bañadores, hamacas etc, ni tampoco está permitido abandonar basuras o desperdicios dentro del mismo.

**Artículo 24.** Queda prohibido el acceso a las instalaciones de la piscina a todas las personas que padezcan enfermedades infectocontagiosas.

**Artículo 25.** No está permitido el acceso a las instalaciones de la piscina a menores de 12 años si no van acompañados al menos de un adulto.

**Artículo 26.** No está permitido el uso en la piscina de colchonetas, pelotas y cualquier objeto siempre que pudiese molestar a otros vecinos.

**Artículo 27.** Queda prohibido introducir en la piscina objetos punzantes o sucios.

**Artículo 28.** No está permitido el acceso al recinto de la piscina sin la vestimenta y calzado adecuado.

**Artículo 29.** Queda prohibida la realización de saltos peligrosos y cualquier otra actividad que impida el baño al resto de usuarios.

**Artículo 30.** Queda prohibido fumar dentro del recinto de la piscina.

**Artículo 31.** Tienen derecho al uso y disfrute de la piscina los propietarios o inquilinos de las viviendas, así como los familiares que convivan con él e invitados de estos, siendo responsable los propietarios o inquilinos de los actos o daños que produzcan sus invitados.

En el caso de que el propietario de una vivienda tenga alquilado el piso, el uso y disfrute de la piscina corresponderá según las normas establecidas en el artículo 64 bis.

**Artículo 32.** Esta comunidad no se responsabiliza de los daños producidos a sus propietarios o residentes, sus familiares e invitados como consecuencia del uso indebido de las instalaciones o el incumplimiento de estas normas.

## **DE LA UTILIZACIÓN DEL GIMNASIO**

**Artículo 33.** Tienen derecho al uso y disfrute del gimnasio los propietarios o inquilinos de las viviendas según las normas establecidas en el artículo 64 bis.

También los familiares de propietarios o inquilinos que convivan en la vivienda. Los invitados podrán usar el gimnasio siempre acompañados del propietario o inquilino mientras no suponga un perjuicio o limitación fehaciente en el uso y disfrute para el resto de los miembros de la comunidad.

**Artículo 34.** El conserje queda capacitado para expulsar a los usuarios que no cumplan con las normas que este reglamento especifica.

**Artículo 35.** La sala del gimnasio permanecerá abierta de todo el año con horario ininterrumpido de 8:00 a 20:00. Fuera de ese horario el propietario o residente podrá acceder a la instalación mediante la llave destinada al mismo.

**Artículo 36.** Es obligatorio el uso de ropa adecuada y calzado deportivo para el gimnasio. Por higiene y respeto al resto de vecinos, no se permite acceder al GYM sin camiseta, y se recomienda durante el uso de esta, ventilar su espacio habilitado poniendo el extractor en funcionamiento.

**Artículo 37.** Es obligatorio el uso de toalla para proteger los aparatos.

**Artículo 38.** Es obligatorio limpiar los aparatos después de su uso.

**Artículo 39.** No se podrá utilizar un aparato aeróbico durante más de 30 minutos siempre y cuando haya otros miembros de la comunidad esperando para la utilización de este.

**Artículo 40.** Se debe procurar que las mancuernas descansen sobre las alfombrillas nunca sobre el suelo.

**Artículo 41.** Se debe respetar y cuidar los aparatos que son de todos.

**Artículo 42.** No se puede utilizar un aparato sin haberse leído las instrucciones de uso

**Artículo 43.** Queda prohibido el uso de las instalaciones del gimnasio a menores de 16 años sin estar acompañados por una persona mayor de edad.

**Artículo 44.** La comunidad no se hará responsable de las lesiones provocadas por el mal uso de los aparatos.

## **DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ASCENSORES**

**Artículo 45.** No está permitido el uso de los ascensores con un número de personas o un peso que superen al señalado en sus respectivas cabinas.

**Artículo 46.** No está permitido subir o bajar en el ascensor bultos de cualquier volumen que contengan productos que puedan deteriorar o manchar la cabina si previamente no han sido correctamente embalados.

**Artículo 47.** Queda prohibido el uso de los ascensores a menores de 12 años si no van acompañados al menos de un adulto.

**Artículo 48.** Para evitar que los ascensores y descansillos de cada portal se ensucien constantemente, se recomienda el acceso a estos con ropa de baño no mojada si producen goteo o charcos en el mismo. En caso de producirse, se deberá de limpiar inmediatamente por el causante.

## DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

**Artículo 49.** Ningún propietario o inquilino podrá hacer obras individuales en las fachadas, terraza o solárium, ni variar o instalar en esta, elementos tales como rótulos, conductos, cableados, aparatos de aire acondicionado, antenas de TV o parabólicas sin aprobación de la Junta de Propietarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal.

Para la colocación de soluciones de protección solar tales como una vela, paneles correderos o cortinas exteriores se requerirá el acuerdo y la aprobación de la Junta de Propietarios respetando siempre la estética y diseño del Edificio Mediterranea I. Queda prohibido los toldos de cualquier tipo. Y también quedan prohibidas las pérgolas de cualquier tipo salvo que estén permitidas por la legislación actual vigente, como, por ejemplo, en las ordenanzas municipales o en las normas locales reguladoras de dicha materia.

Los criterios de estética en relación con todas las soluciones de protección solar son establecidos por la Junta de Gobierno y unidos como Anexo I.

**Artículo 50.** Los propietarios para realizar obras exteriores u obras para la colocación de soluciones de protección solar necesitarán tener la autorización de la Junta de Gobierno. Si fuese necesario permisos de obra otorgados por el organismo legislador en dicha materia, los propietarios serán responsables de la obtención de estos. La realización de obras efectuadas de manera distinta a la autorizada por la Junta de Gobierno dará lugar a volver a su estado primitivo sin coste para la Comunidad de Propietarios y ello sin perjuicio de las sanciones que pudiese imponer la Junta de Gobierno o las acciones legales que correspondan a la Comunidad de Propietarios frente al propietario infractor.

Con respecto a obras que requieran de un permiso del ayuntamiento o de cualquier organismo oficial competente en la materia, el propietario será el único responsable de las denuncias, aperturas de expedientes administrativos, demandas y sanciones administrativas que imponga cualquiera de éstos organismo como consecuencia del incumplimiento de la normativa legal vigente.

**Artículo 51.** Se recomienda que todas las obras particulares realizadas en las viviendas y que puedan implicar molestias a los vecinos como ruidos en viviendas, suciedad en zonas comunes, etc, se comuniquen con antelación y con carácter meramente informativo a la Junta de Gobierno. Además, se deberán respetar los horarios de descanso establecidos en cuanto a los ruidos que pudiesen provocar y cumplir con la legalidad vigente en cuanto a licencias y documentación establecida. Así mismo, el propietario será responsable de la limpieza de los elementos comunes que se pudiesen ver afectados.

## DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

**Artículo 52.** Todo personal contratado o al servicio de la Comunidad de Propietarios tendrá una misión que cumplir en la comunidad, en aras de

conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

**Artículo 53.** Las instrucciones emanadas de la Junta de Gobierno deberán ser cumplidas por todas las personas contratadas. En caso de existir discrepancias, el responsable de la empresa contratada deberá ponerse en contacto con la Junta de Gobierno.

**Artículo 54.** Queda prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o a cualquiera de los miembros de la Junta de Gobierno, las cuales son las únicas facultadas para dar instrucciones a las personas contratadas.

### **DE LA UTILIZACIÓN DE LOS TRASTEROS**

**Artículo 55.** Queda prohibido el almacenaje de productos fuera de la legalidad vigente dentro de los trasteros. En caso de detectar irregularidades, la Junta de Gobierno actuará judicialmente contra el propietario o residente del mismo.

**Artículo 56.** Queda prohibido el almacenaje de cualquier tipo de objeto en los pasillos o zonas comunes de los trasteros y tener grandes electrodomésticos conectados dentro de los trasteros como neveras, congeladores, etc.

### **DE LA UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES**

**Artículo 57.** No está permitido parar o estacionar fuera de los límites de las plazas de aparcamiento asignadas a cada propietario, o en las zonas comunes. No está permitido la colocación de elementos anclados en las paredes del garaje o en el suelo incluido de las plazas de aparcamiento sin autorización previa de la comunidad de propietarios.

**Artículo 58.** Queda prohibido el uso de las plazas de aparcamiento para fines distintos del estacionamiento de su vehículo. Se prohíbe abandonar o dejar en las plazas de aparcamiento muebles, basuras, baterías de vehículos y demás enseres, debiendo en todo caso quedar en el interior del trastero asignado a cada propietario.

**Artículo 59.** Por seguridad, cada propietario es responsable de mantener su plaza de elementos peligrosos, inflamables o resbaladizos. Y en caso de tener la plaza de garaje alquilada a un tercero ajeno a la comunidad, la salida al exterior de la comunidad única y exclusivamente se podrá realizar por la escalera 9 y el Hall.

**Artículo 60.** Todas las zonas comunes de los sótanos deben estar siempre despejadas.

**Artículo 60 Bis.** Con respecto al cuarto de basuras que dispone la Comunidad de Propietarios, por necesidades excepcionales y urgentes como por ejemplo almacenaje, se permite el uso esporádico del mismo siempre con previo aviso y autorización de la Junta de Gobierno. La retirada de los enseres privados por parte de un propietario se llevará a cabo una vez finalizada dicha situación de excepcionalidad o cuando la Junta de Gobierno lo considere oportuno. Queda prohibido almacenar enseres o alimentos que puedan generar basura y que provoquen olores y la proliferación de animales o insectos.

**Artículo 61.** Al acceder o salir con el vehículo, siempre se deberá esperar el tiempo necesario hasta comprobar que las puertas quedan correctamente cerradas con el fin de evitar el acceso de gente ajena a la comunidad.

**Artículo 62.** Siempre se comprobará el correcto cierre de las puertas de acceso a los portales desde los garajes tras su uso.

**Artículo 63.** Está prohibido realizar cualquier tipo de tarea de mantenimiento del vehículo que pudiera ocasionar residuos como lavar este, cambios de aceite, etc.

## **DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES ESTÉN O NO ARRENDADOS O CEDIDOS**

**Artículo 64.** Los derechos y obligaciones fijados en los Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior afectarán de manera idéntica a los ocupantes de las viviendas y locales, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o cualquier otro título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

**Artículo 64 bis.** Las zonas y sus servicios comunitarios como es el GYM o la Piscina, no podrán ser utilizados de forma conjunta por el propietario y su inquilino/s.

Para el caso de que existan propietarios que tengan alquilado el inmueble, el uso de las instalaciones de la piscina y del GYM corresponderá al propietario única y exclusivamente cuando se haya reservado a su favor de forma expresa y en su contrato de arrendamiento privado, el derecho de uso y disfrute.

El inquilino será el único que tenga derecho a utilizar y disfrutar de las zonas y servicios comunitarios antes mencionados cuando el propietario le haya alquilado el inmueble sin hacer ninguna reserva expresa para alguna de las partes en el contrato de arrendamiento privado; o cuando a favor del inquilino conste dicha reserva en el contrato de arrendamiento privado. En estos casos, el inquilino tendrá que respetar como un propietario más las normas establecidas por la comunidad para su utilización.

**Artículo 65.** La Comunidad de Propietarios, a través de su Junta de Gobierno, podrá exigir a los ocupantes los daños y perjuicios ocasionados e imponer las sanciones previstas en este Reglamento, sin perjuicios de la responsabilidad



directa del propietario y ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

**Artículo 65 Bis.** Es de obligado cumplimiento por parte de los propietarios de los locales presentar a la Junta Rectora toda la documentación necesaria que sea solicitada y garantice la correcta operatividad del local y cumplimiento de las normativas en general. Es responsabilidad de los locales mantener limpias las zonas de acceso desde el exterior al interior, y garantizarlo con todos los medios posibles para que no afecte a la imagen del edificio. La Junta de Gobierno puede exigir a los propietarios la correcta limpieza de sus zonas exteriores de acceso a los locales.

Igualmente, los locales deberán de poner todos los medios que garanticen su seguridad y la de la Comunidad de Propietarios de la que forman parte, colaborando en la búsqueda de soluciones que ayuden a garantizar dicho cumplimiento.

## DE LAS SANCIONES

**Artículo 66.** Al tener las decisiones de la Junta de Gobierno carácter ejecutivo cualquier persona sancionada tiene la posibilidad de impugnar por escrito la sanción ante la Junta de Propietarios.

**Artículo 67.** La primera falta a las normas dará lugar a una primera amonestación simple.

**Artículo 68.** La segunda falta supondrá una amonestación con la advertencia de la posibilidad de ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, del uso y disfrute de aquellos servicios comunes cuyo mal uso haya ocasionado la amonestación.

**Artículo 69.** La tercera falta, suponiendo ello una clara desobediencia a las normas de convivencia dará lugar al emprendimiento de las acciones legales necesarias para que cese dicho comportamiento, sin perjuicio de la decisión que al respecto pudiese adoptarse en la Junta de Propietarios e independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y de las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal.

## DE LA JUNTA DE GOBIERNO

**Artículo 70.** Las decisiones de la Junta de Gobierno tienen carácter ejecutivo.

**Artículo 71.** La Junta de Gobierno está compuesta por el Presidente, el Vicepresidente y 8 vocales (uno por cada portal).

**Artículo 72.** Corresponden a la Junta de Gobierno todas las facultades y competencias de la Comunidad de Propietarios no reservadas según la ley o los Estatutos para la Junta de Propietarios. Son funciones particulares de la Junta de Gobierno:

- a. La proposición de acuerdos a la Junta de Propietarios.
- b. La ejecución de los acuerdos de esta.
- c. La supervisión económica de la Comunidad.
- d. La designación del Administrador previa aprobación en Junta de Vecinos.
- e. El nombramiento y despido del personal al servicio de la Comunidad en función de las labores no realizadas, omitidas o incumplidas en el contrato previa aprobación en Junta de Vecinos. En caso de observarse conveniente el despido de personal se deberá convocar lo más pronto posible una Junta extraordinaria de Vecinos para ratificar la decisión a adoptar.
- f. La contratación de los servicios y los suministros aprobados en Junta de Vecinos.
- g. La rescisión de los servicios y los suministros en caso de incumplimiento de contrato previa aprobación en Junta de Vecinos. En caso de observarse conveniente la rescisión deberá convocarse lo más pronto posible una Junta extraordinaria de vecinos para ratificar la decisión a adoptar.
- h. La elaboración y propuesta ante la Junta de Propietarios de los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Comunidad y la liquidación de los mismos.
- i. La fijación de las cuotas de aportación correspondientes a cada vivienda, garaje y local de acuerdo con los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados y según el porcentaje de participación que tengan asignado.
- j. El resolver las diferencias que surjan entre los propietarios respecto al uso de los elementos comunes de la urbanización.
- k. Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Junta de Propietarios.

**Artículo 73.** El desempeño de los cargos de la Junta de Gobierno en ningún caso llevará asociado ningún tipo de dieta o remuneración.

**Artículo 74.** La Junta de Gobierno se reunirá al menos una vez al trimestre, y cuantas otras veces sea necesario para los intereses de la Comunidad de Propietarios.

**Artículo 74 Bis.** Los acuerdos de la Junta de Gobierno serán tomados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

## **DE LA RENOVACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO**

**Artículo 75.** La renovación de la Junta de Gobierno y elección de sus miembros se llevará a cabo mediante la celebración de Junta Ordinaria la última semana del mes de mayo de cada año.

**Artículo 76.** Elección de vocales: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria. En el caso de que no haya un voluntario para cada portal, se realizarán sorteos desde el portal 1 hasta el portal 8 donde se extraerá una papeleta con el piso y otra papeleta con la letra. Serán descartadas las extracciones inválidas por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores.

**Artículo 77.** Elección de presidente: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria. En el caso de que no haya un voluntario, se realizará un sorteo donde se extraerá una papeleta con el portal, otra papeleta con el piso y otra papeleta con la letra. Serán descartadas las extracciones inválidas por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores. El cargo de presidente es compatible con el cargo de vocal.

**Artículo 78.** Elección de vicepresidente: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria. En el caso de que no haya un voluntario se realizará un sorteo donde se extraerá una papeleta con el portal, otra papeleta con el piso y otra papeleta con la letra. Serán descartadas las extracciones inválidas, por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores y por incompatibilidad con el cargo de presidente. El cargo de vicepresidente es compatible con el cargo de vocal.

## **DEL PRESIDENTE Y DEL VICEPRESIDENTE**

**Artículo 79.** Las facultades y funciones del Presidente son:

- a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Comunidad de Propietarios.
- c. Firmar las actas de la Junta de Propietarios y de la Junta de Gobierno, y autorizar las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. Ejercer, en la forma que la Junta de Gobierno determine, cualquier acto bancario que exija el funcionamiento de la Comunidad.
- e. Custodiar los documentos de la Comunidad de Propietarios.
- f. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo por ley o le sean delegadas por la Junta de Propietarios o la Junta de Gobierno.

**Artículo 80.** Las funciones del Vicepresidente serán las mismas que la del Presidente en ausencia de éste, motivada por cualquier causa.

## **DE LOS VOCALES**

**Artículo 81.** Todos los vocales, además de ejercer como vías de comunicación de los propietarios de sus respectivos portales con la Junta de Gobierno, se responsabilizarán de una o varias actividades o funciones determinadas por la Junta de Gobierno con el mayor parecido con su actividad profesional o su preferencia.

**Artículo 82.** Los vocales dispondrán de todos los servicios de la Comunidad de Propietarios para el cumplimiento de sus trabajos y plena autonomía en su desempeño, pero no podrán ejercer actos que comprometan económicamente a la Comunidad sin el acuerdo previo y expreso de la Junta de Gobierno.

## **DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR**

**Artículo 83.** El nombramiento del Secretario-Administrador se efectuará por la Junta de Gobierno previa aprobación en Junta Ordinaria de Vecinos, con las funciones que le asigne ésta última y la remuneración que le corresponda por contrato.

**Artículo 84.** La duración del cargo de Secretario-Administrador será la especificada en el contrato, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento previa aprobación en Junta de Vecinos.

La renovación o no del cargo de administrador/a de la Comunidad de Propietarios se incluirá en el orden del día para su votación en la Junta Ordinaria que se celebrará la última semana del mes de mayo de cada año, salvo por causas de fuerza mayor.

En caso de no renovación la Junta de Gobierno entrante se encargará de llevar a cabo con carácter de URGENCIA coordinando el traspaso a la nueva administración estando el administrador/a saliente obligado a ayudar en dichas labores.

**Artículo 85.** Las funciones del Secretario-Administrador serán, entre otras:

- a. Asistir con voz, pero sin voto, a las sesiones de la Junta de Gobierno y la Junta de Propietarios.
- b. Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolas al Libro de Actas correspondiente.
- c. Dirigir y ordenar el funcionamiento administrativo de la Comunidad en la forma que resulte más eficaz.
- d. Cursar las convocatorias de las reuniones de la Junta de Gobierno y de la Junta de Propietarios.
- e. Llevar las cuentas de la Comunidad en el Libro de Contabilidad.
- f. Encargarse del cobro de las cuotas y realizar los recibos de estos.
- g. Pagar y conservar las facturas de la Comunidad.
- h. Elaborar el presupuesto y las cuantas anuales de la Comunidad.
- i. Velar por el fonde de reserva y tener en todo momento conocimiento del estado de cuantas de la Comunidad.
- j. Utilizar 100% la plataforma de gestión Plusvecinos que tiene contratada la Comunidad.
- k. Capacidad de comunicar todos los documentos en 2 idiomas.
- l. Responder y poder hablar con los propietarios.
- m. Presupuesto de Mancomunidad mas detallado reflejando el importe comunitario, el privado y posibles extras.
- e. Las funciones que expresamente le asigne la Junta de Gobierno y que figurarán en su contrato de servicios.

## **ANEXO I**

### **COMUNIDAD PROPIETARIOS PUERTO RICO 12**

#### **CRITERIOS DE DISEÑOS PARA LAS SOLUCIONES DE PROTECCIÓN SOLAR EN VIVIENDAS**

Con carácter general:

- Estos criterios de diseño pretenden proteger la personalidad de esta finca, ante todo.
- Es responsabilidad del propietario validar que cumple con las normativas con la legislación legal vigente como por ejemplo las ordenanzas municipales o en las normas locales reguladoras de dicha materia.
- La fachada de esta finca se denominada SATEN y por el tipo de construcción requiere de 14cm para llegar a forjados por lo que queda prohibido cualquier solución que toque la fachada por el riesgo que conlleva a una rotura o deterioro de esta.
- Debido al punto anterior quedan descartados totalmente la instalación de toldos a las fachadas.
- La única solución viable en esta finca es la instalación de una estructura de pérgola, estructura lo suficientemente rígida para garantizar la estabilidad de la solución instalada. Se comunicará a los vecinos interesados los criterios básicos a seguir, para que la instalación de las pérgolas en nuestra finca sea homogénea, análogos entre los vecinos y cuide la estética de la comunidad.
- En cualquier caso, estos criterios de diseño son los básicos y queda bajo criterio de la junta rectora la aprobación de soluciones que un propietario vaya a instalar. Sin dicha aprobación es totalmente inviable la instalación de ninguna solución.
- En el caso de estructura, para mantener la homogeneidad de la fachada se establece el color antracita texturizado (es sin brillo) RAL 7016 como único color posible.
- Para el caso de lona, tejido, o láminas de techo dependiendo de la solución escogida será un Blanco Roto RAL 9016.
- Instalador recomendado que cubre estas necesidades es TOLDOS TOLGAR, (971759784-608534662) que tiene una gama de fabricantes de calidades y relación precio – calidad optimo al mercado tras el análisis que la junta de gobiernos ha realizado de las diferentes opciones de mercado, aún así es una recomendación, no obligación. El propietario puede escoger otro instalador y presentar a junta la propuesta. Si cumple con los estándares se aprobará, en caso contrario, se denegará.
- La instalación y anclaje debe estar garantizado por instalador en estructura mínimo, para garantizar que la solución adoptada no genere ningún percance a la comunidad por su mala instalación o baja calidad de esta.

- Es de responsabilidad del propietario conseguir todos los permisos, autorizaciones y cubrir los costes adicionales que se puedan producir a la hora de instalar la solución elegida, así como a subsanar cualquier desperfecto que a las instalaciones comunitarias genere, con resolución inmediata.

## **TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS:**

Tras lo explicado en el apartado anterior, las viviendas se clasifican en dos tipos:

1. Viviendas de terraza/balcón con techo o estructura como en las viviendas de la última planta.
2. Viviendas de cielo abierto total o parcial, el cualquier caso las de cielo abierto parcial hacen referencia a las viviendas de plantas bajas que tienen una parte de terraza techada y parte de terraza a cielo abierto.

## **VIVIENDAS DE TERRAZA:**

- SOLUCIÓN PREFERENTE: complementar la solución actual tanto en diseño y color, ampliando en 1 unidad a 2 unidades el panel vertical existentes de entretejido metálico o de lamas verticales efecto madera.
- SOLUCIÓN opcional y siempre cuando sea necesario por el impacto solar, la instalación de cortina o estor vertical (100% vertical, sin posibilidad de inclinación alguna y siempre sin tocar forjado sin hay satén). Si no hay satén podrá irse a forjado. Los colores tanto de estructura como de tela serán los establecidos de ámbito general. Para esta solución, la junta rectora será muy estricto para que la tipología de acabado y calidad de la cortina o estor sea moderno, limpio y sobre todo igual entre todos los previamente instalados. Además, en caso de recurrirse a esta opción será siempre la terraza completa, no parcial y siempre por la parte interior, es decir detrás de cristal de balcón.
- Las viviendas en última planta que tienen una estructura con hueco y quieran protegerse esa zona, podrán acogerse para esos espacios a las soluciones horizontales establecidas en techo libre, siempre que cumplan con la normativa legal vigente.
- 

## **VIVIENDAS DE TECHO LIBRE**

Solo es viable la instalación de pérgola, es decir con una estructura de las siguientes características:

- Los pilares serán cuadrados de material de aluminio que dependiendo de su ubicación o tipo puede ser entre 80cm a 150cm. Se intentará siempre que los mismos tipos de vivienda, por ejemplo, plantas bajas (planta 1) tengan un mismo grosor de columna aproximadamente para que no haya extremada diferencia entre ellos. Estos criterios serán los que

la Junta de Gobierno de forma estricta exigirá en la presentación del proyecto por los propietarios a los efectos de que todas las instalaciones siguen una misma línea.

- Se podrán anclar a muros o paredes que sean de estructura sólida, es decir NO SATÉN, garantizando el correcto anclaje.
- Para evitar que se pierda la garantía estructural de la Comunidad, no se podrá anclar a suelo directamente si afecta por mínimo que sea a la impermeabilización. Será necesario pedir autorización a la Junta de Gobierno en la presentación de proyecto, aportando material gráfico de la solución y tras aprobación de la promotora / constructora de esta finca se autorizará si cumple con los requisitos antes mencionados.
- En muros / fachas a calle, se debe de mantener una distancia mínima de 1'5m, en todos sus lados, para no invadir la visión exterior.
- Se permiten solo dos tipos de instalaciones:
  1. Lona o material textil, siempre tensada y que se pueda recoger manual o automáticamente, siempre manteniendo el tensado de la misma en posición horizontal.
    - a. No se permiten lonas colgantes (llamadas pérgolas palilleros habitualmente) por el ruido que producen molestando a vecinos y por la imagen que dan
    - b. El material de la lona o calidades será establecido por propietario e instalador, dependiendo de la necesidad de propietario ya sea si solo quiere protección solar o cierta estanqueidad a agua siendo imprescindible la aprobación de la Junta de Gobierno.
    - c. Que tenga la inclinación que instalador y fabricante establezca, pero la junta se reserva el derecho que se mantenga una homogeneidad en este aspecto en viviendas comunes. Por ejemplo, en planta baja (planta 1) deberán de tener la inclinación que las otras viviendas tengan para no desentonar con las mismas.
  2. Techos fijos, movibles o estáticos:
    - a. En material que no es textil, como es el caso de bioclimáticas.
    - b. Al igual que la anterior siempre y cuando se mantenga homogeneidad en las inclinaciones y requisitos de propietarios de un mismo tipo de vivienda u ubicación en la finca.
    - c. Que se garanticen por instalador el correcto anclaje de esta, ya que, al ser de techo más rígido, requiere una garantía de estabilidad mínima.