

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS JARDINES DE PUENTEDEY



Fecha de Aprobación : FEBRERO 2009

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 Urbanización, como cualquier propietario o residente tendrán facultad para hacerlas observar y para notificar su incumplimiento a la Junta de Gobierno.

Artículo 2. La Junta de Gobierno, a través de su Presidente, dará cuenta por escrito al propietario de la vivienda o local y al usuario de los mismos, 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 mas 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 residentes deberán exponer 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.

Artículo 5. Queda prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria al que están destinados.

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 a la legislación vigente.

Artículo 8. Por seguridad, deberán mantenerse siempre cerradas las puertas de acceso a la urbanización (calle Puente de y el parque) y de acceso a los portales excepto cuando sea estrictamente necesario, cerrándolas inmediatamente después y comprobando su correcto cierre.

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

Artículo 10. Queda prohibida la colocación o almacenaje de cualquier tipo de objeto en los descansillos o zonas comunes de la urbanización.

Artículo 11. Queda prohibido, como norma general, desarrollar actividades que produzcan ruido y molestias a los vecinos, respetándose especialmente, de acuerdo a las ordenanzas (BOCM 27 del 1 de Febrero de 2008), los siguientes horarios, destinados al descanso de los habitantes de la Urbanización:

- a. Desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana en días laborables
- b. Desde las 10 de la noche hasta las 9 de la mañana en domingos y días festivos.
- c. Además de los dos periodos anteriores, en fechas estivales (del 15 de Junio al 15 de septiembre), desde las 3 de la tarde hasta las 5 de la tarde.

Artículo 12. Se procurará evitar, en general cualquier, tipo de ruido (charlas en los descansillos de los ascensores, discusiones que se pudiesen escuchar en otras viviendas, etc.) o molestias al resto de vecinos dentro del horario de descanso establecido. Cualquier aparato de televisión, radio, música, etc. deberá ser regulado de tal forma que no moleste a otros vecinos en dicho horario.

Artículo 13. Queda prohibido, por seguridad, la realización de hogueras así como la utilización de material pirotécnico dentro del recinto de la urbanización.

Artículo 14. Los propietarios o residentes que tengan en la Urbanización perros u otros animales de compañía deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las dictadas por la Autoridad competente:

- a. Los animales deberán ir siempre atados, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por la Urbanización. Además, los perros considerados oficialmente como de raza peligrosa deberán ir siempre provistos de bozal.
- b. Todos los animales deberán ir provistos de su correspondiente documentación sanitaria y, en los casos legalmente establecidos, de seguro y demás documentación.
- c. Queda prohibido que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes de la Urbanización. Los propietarios están obligados a retirar sus excrementos y limpiar la zona afectada.
- d. 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 establecidas en este Reglamento, quedando prohibido dejar a los animales de compañía en las terrazas o balcones durante dichos horarios.

Artículo 15. Queda prohibido el acceso a la urbanización a todo tipo de vehículos exceptuando los de emergencias. Por lo tanto, los accesos permanecerán siempre cerrados excepto cuando los vehículos de emergencias requieran su apertura disponiendo el conserje de las llaves adecuadas para ello.

Artículo 16. Queda prohibido el acceso a las azoteas 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, 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 17. Queda prohibido fumar en todas las zonas comunes 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 excepto en los ceniceros o papeleras habilitadas a tal efecto.

Artículo 18. Queda prohibido arrojar desperdicios fuera de las papeleras ubicadas en el recinto de la Urbanización siendo obligación de los residentes mantener la limpieza general de las zonas comunes.

Artículo 19. 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 urbanización.

Artículo 20. Queda terminantemente prohibido el consumo de estupefacientes en las zonas comunes de la urbanización.

Artículo 21. Queda terminantemente prohibido 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 y/o Junta de Vecinos.

Artículo 22. Los tablones de anuncios se destinarán con carácter exclusivo a colocar informaciones relativas a la Comunidad de Propietarios.

Artículo 23. 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.

DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

Artículo 24. Ningún propietario o residente podrá hacer obras individuales en las fachadas, ni variar, ni instalar ningún elemento (rótulos, antenas, conductos, cableados, aparatos de aire acondicionado...etc) que modifique su estado sin aprobación de la Junta de Propietarios de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 25. La realización de obras exteriores sin permiso o efectuadas de manera distinta a la autorizada darán 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.

Artículo 26. Se recomienda que todas las obras particulares realizadas en las viviendas y que puedan implicar molestias a los vecinos (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.

Artículo 27. La instalación de las máquinas compresoras de aire acondicionado en la azotea deberá realizarse con tacos "silent blocks" o mecanismo que minimice las vibraciones, que reduzcan las molestias por vibración a los vecinos de las viviendas superiores.

DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ASCENSORES

Artículo 28. Queda prohibido el uso de los ascensores con un número de personas o un peso que superen al señalado en sus respectivas cabinas.

Artículo 29. Queda prohibido 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 30. Queda prohibido el uso de los ascensores a menores de 12 años si no van acompañados al menos de un adulto.

DE LA UTILIZACIÓN DE LA PISCINA

Artículo 31. Las fechas correspondientes al periodo de uso de la piscina y el horario de utilización serán fijados por la Junta de Vecinos y a continuación serán comunicados. Las modificaciones en periodos y horarios deberán ser aprobados por mayoría en Junta de Vecinos.

Artículo 32. Queda terminantemente prohibido el acceso al recinto de la piscina y el uso de la misma fuera de las fechas y los horarios establecidos.

Artículo 33. Se utilizarán los accesos indicados para la zona de baño.

Artículo 34. Es obligatorio ducharse antes de acceder al agua.

Artículo 35. Queda prohibido el acceso al recinto de la piscina con comida, bebida y objetos de cristal.

Artículo 36. Queda prohibido abandonar basuras o desperdicios dentro de las instalaciones de la piscina.

Artículo 37. Queda prohibido el acceso a las instalaciones de la piscina a todas las personas que padezcan enfermedades infecto-contagiosas.

Artículo 38. Queda prohibido el acceso a las instalaciones de la piscina a menores de 8 años si no van acompañados al menos de un adulto.

Artículo 39. Queda prohibido el uso en la piscina de colchonetas, pelotas y cualquier objeto que pudiese molestar al resto de usuarios.

Artículo 40. Queda prohibido introducir en la piscina objetos punzantes o sucios.

Artículo 41. Queda prohibido el acceso de animales al recinto de la piscina.

Artículo 42. Queda prohibido el acceso al recinto de la piscina sin la vestimenta y calzado adecuado.

Artículo 43. Queda prohibida la realización de saltos peligrosos y cualquier otra actividad que impida el baño al resto de usuarios.

Artículo 44. Queda prohibido fumar dentro del recinto de la piscina.

Artículo 45. Queda prohibida la entrada a propietarios y residentes sin la adecuada acreditación de la tarjeta de residente. Tampoco tendrán autorizado el acceso personas ajenas a la urbanización, salvo los invitados que deberán, igualmente, estar acreditados con una tarjeta de residente que un propietario o residente les haya proporcionado y que, en todo momento, deberá estar presente.

Artículo 46. El socorrista queda capacitado para requerir dicha identificación y de expulsar a los bañistas que no cumplan con las normas que este reglamento especifica. También será responsable de hacer respetar el aforo calculado, en función de las láminas (m²) de agua, en 100 personas dentro del recinto interno (no incluye césped).

Artículo 47. Esta mancomunidad no se responsabiliza de los daños producidos a los usuarios como consecuencia del uso indebido de las instalaciones o el incumplimiento de estas normas.

DE LA UTILIZACIÓN DEL GIMNASIO

Artículo 48. Tienen derecho al uso y disfrute del gimnasio los propietarios o residentes de las viviendas, así como los familiares que convivan con él quedando excluidos los invitados. Toda persona que acceda al gimnasio deberá de estar en posesión de la tarjeta de residente.

Artículo 49. El conserje queda capacitado para requerir dicha identificación y de expulsar a los usuarios que no cumplan con las normas que este reglamento especifica. También será responsable de hacer respetar el aforo calculado, en función del número de aparatos y zonas de trabajo x2, en 30 personas.

Artículo 50. La sala del gimnasio permanecerá abierta todo el año con horario ininterrumpido de 8:00 a 22:00 horas por ordenanza municipal reguladora de las normas de convivencia entre vecinos en materia de ruidos (BOCM 27 del 1 de Febrero de 2008).

Artículo 51. Es obligatorio el uso de calzado deportivo para el gimnasio.

Artículo 52. Es obligatorio el uso de toalla para proteger los aparatos.

Artículo 53. Es obligatorio limpiar los aparatos después de su uso.

Artículo 54. No se podrá utilizar un aparato aeróbico durante más de 20 minutos.

Artículo 55. Se debe procurar que las mancuernas descansen sobre las alfombrillas nunca sobre el suelo.

Artículo 56. Se aconseja que las personas que lleven mucho tiempo sin hacer deporte, comiencen sus ejercicios con poco tiempo en aeróbicos y pesas

Artículo 57. Se debe respetar y cuidar los aparatos que son de todos

Artículo 58. No se puede utilizar un aparato sin haberse leído las instrucciones de uso

Artículo 59. Queda prohibido el uso de las instalaciones del gimnasio a menores de 16 años sin estar acompañados por una persona mayor de edad.

Artículo 60. La comunidad no se hará responsable de las lesiones provocadas por el mal uso de los aparatos.

DE LA UTILIZACIÓN DE LA PISTA MULTI-DEPORTIVA

Artículo 61. Queda prohibida la entrada a propietarios y residentes sin la adecuada acreditación de la tarjeta de residente. Tampoco tendrán autorizado el acceso personas ajenas a la urbanización, salvo los invitados que deberán, igualmente, estar acreditados con una tarjeta de residente que un propietario o residente les haya proporcionado y que, en todo momento, deberá estar presente.

Artículo 62. El propietario o residente que desee utilizar la pista, tendrá la posibilidad de reservarla en conserjería con 24 horas de antelación. Dicha reserva ofrece prioridad de uso al propietario o residente que la realice y para ello, deberá presentar la tarjeta de residente al conserje, que comprobará en el cuadro horario que no haya conflictos en la reserva.

Artículo 63. La pista multi-deportiva podrá ser utilizada entre las 8:00 y las 22:00 horas por ordenanza municipal reguladora de las normas de convivencia entre vecinos en materia de ruidos (BOCM 27 del 1 de Febrero de 2008)

Artículo 64. El conserje observará y hará cumplir las normas de uso de la pista multi-deportiva pudiendo privar del derecho de uso si no se respetan las mismas o si se hace un mal uso de las instalaciones. También será responsable de hacer respetar el aforo fijado en 6 personas adultas u 8 personas menores de 14 años.

Artículo 65. Esta mancomunidad no se responsabiliza de los daños producidos a los usuarios como consecuencia del uso indebido de las instalaciones.

DE LA UTILIZACIÓN DE LA SALA DE LA COMUNIDAD

Artículo 66. El propietario o residente que quiera utilizar la Sala de la Comunidad deberá presentar, con al menos 24 horas de antelación, la tarjeta de residente con la información de su vivienda, en conserjería.

Artículo 67. En conserjería se indicará la franja horaria en la cual se desea su uso (siendo el máximo por residente de 4 horas), se indicará el número aproximado de personas que van a utilizarla, y se comprueba que esté disponible.

Artículo 68. El conserje retirará cautelarmente una fianza de 50€ que será devuelta al finalizar el uso de la Sala de la Comunidad.

Artículo 69. El conserje abrirá y cerrará la puerta según el cuadrante horario de reservas que se haya establecido.

Artículo 70. La Sala de la Comunidad debe quedar limpia y en perfecto estado de conservación después de su uso, en caso contrario no será devuelta la fianza de 50€ en concepto de mantenimiento y limpieza.

Artículo 71. El conserje observará y hará cumplir las normas de aforo y uso de la Sala de la Comunidad pudiendo privar del derecho de uso si no se respetan las mismas.

Artículo 72. Con un aforo máximo de: 40 personas (salvo en junta de propietarios). Y horario, entre las 8:00 y las 22:00 horas por ordenanza municipal reguladora de las normas de convivencia entre vecinos en materia de ruidos (BOCM 27 del 1 de Febrero de 2008)

DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 73. Todo personal contratado o al servicio de la Comunidad de Propietarios tendrá una misión que cumplir en la Urbanización, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Artículo 74. 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 75. 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.

DEL SERVICIO DE BASURAS

Artículo 76. El depósito de basuras se realizará en los contenedores correspondientes ubicados en los cuartos de basura de la Urbanización sin restricción de horario salvo cuando el conserje los desaloje para llevarlos al exterior.

Artículo 77. Queda prohibido el depósito de basuras en los cuartos de basura fuera de los contenedores.

Artículo 78. Queda prohibido el abandono de enseres, electrodomésticos, material de obra o similares dentro del recinto de la urbanización.

Artículo 79. Las basuras deberán ser depositadas siempre en bolsas de plástico cerradas quedando prohibido el uso de recipientes que no reúnan las condiciones de seguridad y cerramiento adecuadas evitando sobre todo las filtraciones de líquidos.

Artículo 80. Atendiendo al horario de recogida de los Servicios Municipales, la Junta de Gobierno queda facultada para modificar los horarios avisando a los propietarios previamente.

Artículo 81. Es obligatorio la separación de basuras conforme el área de medio ambiente del Ayuntamiento de Madrid especifica. El incumplimiento de esta norma puede acarrear una sanción a la Comunidad de Propietarios.

DE LA UTILIZACIÓN DE LOS TRASTEROS

Artículo 82. 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 83. Queda prohibido el almacenaje de cualquier tipo de objeto en los pasillos o zonas comunes de los trasteros.

DE LA UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES

Artículo 84. Queda prohibido parar o estacionar fuera de los límites de las plazas de aparcamiento y en las zonas comunes.

Artículo 85. Queda prohibido el uso de las plazas de aparcamiento para fines distintos del estacionamiento de su vehículo correspondiente por lo que se prohíbe el depósito de muebles, basuras, baterías de vehículos y demás enseres.

Artículo 86. Por seguridad, cada propietario es responsable de mantener su plaza de elementos peligrosos, inflamables o resbaladizos.

Artículo 87. Todas las zonas comunes de los sótanos deben estar siempre despejadas.

Artículo 88. 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 Urbanización.

Artículo 89. Siempre se comprobará el correcto cierre de las puertas de acceso a los portales desde los garajes tras su uso.

Artículo 90. Esta prohibido realizar cualquier tipo de tarea de mantenimiento del vehículo que pudiera ocasionar residuos (lavar el vehículo, cambios de aceite...etc).

DE LA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNES POR LOS INVITADOS

Artículo 91. Para la utilización de servicios y elementos comunes (piscina, parques y cancha de deportes) por invitados de los residentes se debe tener como norma general,

que su uso está supeditado siempre a que no se prive de su uso a los propios residentes de la Urbanización.

Artículo 92. La Junta de Vecinos fijará, por mayoría, las normas para invitados, horario, número máximo por vivienda de los mismos, etc. comunicándose a los residentes y propietarios por escrito.

DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES ARRENDADOS O CEDIDOS

Artículo 93. 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 94. 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.

DE LAS SANCIONES

Artículo 95. 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 96. La primera falta a las normas dará lugar a una primera amonestación simple.

Artículo 97. 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 98. 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 99. Las decisiones de la Junta de Gobierno tienen carácter ejecutivo.

Artículo 100. La Junta de Gobierno está compuesta por el Presidente, el Vicepresidente y 10 vocales (uno por cada portal).

Artículo 101. 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 la misma.
- 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 a 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 102. El desempeño de los cargos de la Junta de Gobierno en ningún caso llevará asociado ningún tipo de dieta o remuneración.

Artículo 103. 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, a iniciativa del Presidente o a petición de al menos tres propietarios exponiendo motivos concretos. Su convocatoria se realizará con al menos tres días de antelación quedando válidamente constituida cuando asistan al menos la mitad más uno de sus componentes.

Artículo 104. 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.

Artículo 105. La Junta de Gobierno avisará en los tabloneros informativos de cada reunión de la Junta de Gobierno que se vaya a mantener, el día y la hora de celebración y los temas que se tratarán por si algún propietario o residente quisiera estar presente.

DE LA RENOVACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 106. Elección de vocales: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria, se realizarán sorteos desde el portal C hasta el portal I (A, B y J son propiedad íntegra del BBVA que será su representante frente a la Junta de Gobierno) donde se extraerá una papeleta con el piso y otra papeleta con la letra. Serán descartadas las extracciones inválidas por inexistencia del piso-letra en dicho portal y por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores.

Artículo 107. Elección de presidente: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria, 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 inexistencia de piso-letra, por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores y por incompatibilidad con el cargo de vocal.

Artículo 108. Elección de vicepresidente: anualmente, coincidiendo con la Junta ordinaria, 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 inexistencia de piso-letra, por repetición de cargo en Junta de Gobierno en años anteriores, por incompatibilidad con el cargo de vocal y por incompatibilidad con el cargo de presidente.

DEL PRESIDENTE Y DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 109. 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 110. Las funciones del Vicepresidente serán las mismas que la del Presidente en ausencia de éste, motivada por cualquier causa.

DE LOS VOCALES

Artículo 111. 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 112. 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.

Artículo 113. Los vocales tienen la facultad de crear Comisiones de Trabajo relativas a su competencia para temas concretos que dirigirán y a la cual podrán sumarse cuantos propietarios deseen. Dichos trabajos no podrán ser retribuidos.

DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

Artículo 114. El nombramiento del Secretario-Administrador se efectuará por la Junta de Gobierno previa aprobación en Junta de Vecinos, con las funciones que le asigne ésta última y la remuneración establecida en el presupuesto de la Comunidad. De dicho nombramiento se informará lo antes posible a los propietarios o como muy tarde en la siguiente reunión de la Junta de Propietarios.

Artículo 115. 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.

Artículo 116. 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. Las funciones que expresamente le asigne la Junta de Gobierno y que figurarán en su contrato de servicios.