

## **CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACION DE DERECHOS DE USO DE 57 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL PORTON**

### **ANEXO VI**

#### **ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DEL APARCAMIENTO “EL PORTON” PLANTAS 0 Y 1 DESTINADAS CONCESIONARIOS DERECHOS DE USO**

##### **TITULO I.- CONSTITUCION- DOMICILIO- OBJETO Y DURACION**

Art. 1.- Los usuarios del aparcamiento “El Portón”, de las plantas 0 y 1, beneficiarios de concesiones individuales de derechos de uso a 50 años, deberán constituirse en comunidad, bajo la autoridad del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, que con independencia de ella tendrá los derechos y obligaciones inherentes a las plazas de su titularidad que no sean objeto de adjudicación derecho de uso. La personalidad y capacidad jurídica de esta entidad estará de acuerdo con las Bases de la cesión de derechos de uso del aparcamiento, aprobados por el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, con los preceptos de este reglamento y con los que puedan serle aplicables de la ley de propiedad horizontal.

Los estatutos de esta entidad deberán adaptarse siempre a la normativa expuesta que esté en vigor.

Art. 2.- La comunidad quedará domiciliada en Alicante, en el emplazamiento del aparcamiento.

Art. 3.- El objeto de la comunidad de usuarios, es velar por el correcto funcionamiento del aparcamiento, sus instalaciones y servicios, con cuantos extremos y actividades sean directa o indirectamente conexas con dicho objeto, en particular la administración de los gastos que el aparcamiento reporte, y velar por el cumplimiento de las Bases aprobadas que lo rigen.

Art. 4.- La comunidad se constituye por el plazo de CINCUENTA años, a contar de la puesta en funcionamiento del aparcamiento.

##### **TITULO II.- MIEMBROS DE LA COMUNIDAD- DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Art. 5.- Todos los miembros de derecho, tienen iguales derechos y obligaciones, que se concretan básicamente en los siguientes extremos:

1. Derecho a asistir a las asambleas, con voz y voto por cada plaza de aparcamiento que devenga titular.
2. Derecho a elegir y ser elegido para ocupar cargos en la comunidad.
3. Obligación en contribuir en los gastos y cargas de toda clase, que traigan causa en la existencia y utilización del aparcamiento.

4. Obligación de contribuir en las obras ordinarias, extraordinarias o de mejora que acuerde la comunidad, con los requisitos establecidos en los presentes estatutos.
5. Derecho a usar conforme a su naturaleza la plaza de aparcamiento, con sujeción a lo establecido en el Título V de la presente reglamentación, y las Bases que rigen la cesión de derechos de uso de las plazas.

Art. 6.- Los miembros natos tienen derecho de asistencia con voz en las asambleas generales y en las reuniones que celebre el consejo rector. El legal representante del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante como miembro nato de la comunidad, podrá asistir a las reuniones tanto de la asamblea general como del consejo rector, con voz y voto, con independencia de su condición de propietario de las plazas que no sean objeto de adquisición del derecho de uso y sean gestionadas por el mismo.

### **TITULO III.- DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**

Art. 7.- Los órganos de gobierno y administración de la comunidad son:

1. La asamblea general
2. El consejo rector
3. El administrador de la comunidad

Ninguna decisión de los mencionados organismos podrá ser contraria a la ley, al pliego de condiciones de la concesión, o a la presente reglamentación, y el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante tendrá además, el derecho a vetar todo acuerdo que se halle en una de las indicadas circunstancias, o que sea contrario al interés general.

#### **SECCION 1º.- DE LA ASAMBLEA GENERAL**

Art. 8 .- La asamblea general es el órgano supremo de la voluntad de la comunidad, y sus decisiones adoptadas conforme a ley y la presente reglamentación obligan a todos los miembros, incluso a los ausentes y los disidentes, sin perjuicio de los recursos legales que les asistan.

Art. 9 .- La asamblea general se reunirá en sesión ordinaria una vez al año, dentro del primer semestre, para aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles, y las cuentas correspondientes, aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora, recabar fondos para su realización, y nombrar y renovar a las personas que han de formar el consejo rector.

Todas las demás sesiones tendrán el carácter de extraordinarias, y se celebrarán cuando lo estime necesario el consejo rector, o a su propia iniciativa, o a petición del administrador, o de un número de usuarios que represente el 20% de las cuotas.

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante podrá convocar cualquier asamblea, con los mismos requisitos que se expresan en el artículo once.

Art. 10.- Las asambleas, tanto ordinarias como extraordinarias, se convocarán por el presidente del consejo rector, previo acuerdo del mismo, con ocho días de antelación de la fecha en que deba celebrarse, salvo casos de probada urgencia. La convocatoria se hará por escrito, dirigido al domicilio del cada usuario y se expondrá también en el tablón de anuncios de aparcamiento.

En la convocatoria se hará constar el orden del día, y podrá preverse también la hora en que se celebraría en segunda, si en la primera no acudiese el quórum de asistencia en dicha segunda sesión de la tercera parte de sus miembros, y en todo caso un número no inferior a tres.

Art. 11.- Los acuerdos de la asamblea de usuarios se adoptarán:

1. Como norma general, por un número de votos equivalente a la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o si no pudiera alcanzarse por falta de asistentes, por mayoría de las cuotas presentes, en segunda convocatoria.
2. Para acordar la implantación de nuevos servicios o sustitución de aquellos a los que se hallan sujetos la presente reglamentación, se requerirá que lo aprueben un número de usuarios que representen a los dos tercios de las cuotas de participación, en primera convocatoria o, de no poderse alcanzar por falta de asistencia, bastará en segunda convocatoria el voto de la mayoría de las cuotas de participación del aparcamiento.
3. Para modificar la presente reglamentación, se requerirá en iguales circunstancias del apartado anterior, el voto favorable de las cuatro quintas partes, y de los dos tercios, respectivamente.  
Tanto para la implantación o eliminación-sustitución de los servicios aludidos en el apartado 2 de este artículo, como para la creación o modificación de la presente reglamentación de la comunidad, se requerirá además la expresa aprobación del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Art. 12.- Ningún acuerdo de la asamblea que condicione, o de algún modo limite, los legítimos derechos concesionales de los titulares de las distintas plazas de aparcamiento, podrá adoptarse sin la aquiescencia de los interesados.

Art. 13.- Todo usuario podrá hacerse representar por otro, delegando su asistencia y votación por escrito, con carácter especial para cada junta.

El administrador tiene derecho a asistir a todas las asambleas con voz pero sin voto, y obligatoriamente debe ser convocado, al igual que el representante del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante

Art. 14.- Los acuerdos de la asamblea de usuarios, se reflejarán en un libro de actas, foliado y sellado por la secretaría general del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

Los acuerdos producirán efecto desde el momento de la aprobación del acta, lo que podrá hacerse al término de la reunión, firmándola todos los asistentes, con la firma de los interventores designados en cada asamblea al efecto, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8 de la presente reglamentación.

Art. 15.- En las asambleas actuarán de presidente y secretario, las personas que ostenten dichos cargos en el consejo rector y en defecto de ellas, las que elija la propia asamblea.

#### Sección 2º.- EL CONSEJO RECTOR.

Art. 16.- La comunidad será regida y administrada por un consejo rector, compuesto por tres usuarios. Los miembros del consejo rector, serán elegidos por sufragio universal directo y secreto, de entre los usuarios, por un plazo de dos años. De entre los tres miembros del Consejo Rector uno será nombrado como Presidente, otro como Vicepresidente y el tercero como Secretario.

También formará parte del consejo rector, el Gerente del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante o personal a su cargo en quien delegue.

Art. 17.- El cargo de los miembros del consejo rector es obligatorio y gratuito y solo en tanto todos los usuarios no hayan participado en el, aquel que lo haya desempeñado podrá excusarse si fuera reelegido. De no existir voluntarios para ocuparlo, se seguirá el orden alfabético.

Art. 18.- El consejo se reunirá siempre que su Presidente o dos de sus miembros lo estimen necesario.

A todas las reuniones del consejo rector, será citado el representante del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante indicándole los temas a tratar en cada reunión. De sus reuniones se levantará Acta que firmará el Presidente y el Secretario, previa su transcripción en el libro correspondiente, que también debe ser foliado y sellado por la Secretaría general Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos entre los asistentes.

Para que el consejo rector pueda celebrar válidamente reuniones, deberá asistir, como mínimo, la mitad más uno de sus componentes.

Art. 19.- Corresponde al Consejo rector

- Velar por el buen funcionamiento del aparcamiento, sus instalaciones y servicios y realizar advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la asamblea, el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y mantenimiento del aparcamiento, disponiendo las reparaciones ordinarias y en cuanto a las

- extraordinarias, adoptar las medidas necesarias con carácter urgente, dando cuenta inmediata a la asamblea.
- Custodiar la documentación de la comunidad y ejercitar las demás atribuciones que se le confieren por la asamblea.
  - Representar a la comunidad en juicio y fuera de él, y ante toda clase de organismos, autoridades o funcionarios, pudiendo otorgar poderes a procuradores.
  - Fijar las normas internas de su funcionamiento, e interpretar la presente reglamentación.
  - Delegar o apoderar a favor de los miembros del consejo rector, las facultades necesarias para la ejecución y cumplimiento de sus acuerdos, en forma puntual para cada caso, o genérica mediante otorgamiento de los oportunos poderes.

Art. 20.- Son funciones del Presidente, Vicepresidente y del Secretario, las siguientes:

a. Corresponden al Presidente:

- La representación de la comunidad, y el uso de la firma de la misma, ajustando su actuación a las decisiones que haya adoptado el consejo rector.
- Convocar y presidir las reuniones del consejo rector y de la asamblea general.

b. Corresponden al Vicepresidente:

- Sustituir al Presidente en caso de ausencia o enfermedad justificada del Presidente.

c. Corresponden al Secretario:

- Asistir al Presidente en las cuestiones que este le encomiende.
- Actuar como tal en la asamblea general y redactar las actas de las asambleas generales y las del consejo rector.
- Librar las certificaciones que sean necesarias relativas a los acuerdos adoptados con el visto bueno del Presidente.
- Custodiar los libros y documentos de la junta, salvo los de contabilidad.
- Llevar la correspondencia y cualquier otra tarea que le sea propia del cargo.

### Sección 3º. DEL ADMINISTRADOR.

Art. 21.- El consejo rector nombrará un Administrador, con la retribución que al efecto se acuerde, delegando en él aquellas funciones que, dentro de las que competen al consejo rector, se estime necesario, siendo exclusivas de su competencia:

- Administrar los recursos de la comunidad, y responsabilizarse de las sumas que haya recibido.
- Comunicar inmediatamente al consejo rector, cualquier incumplimiento o irregularidad que se produzca en los pagos y en los

cobros, y en general en la gestión económica, proponiendo en su caso las medias correctoras procedentes.

- Llevar los libros de contabilidad y custodiarlos junto con los documentos propios de su gestión de administración.

El Consejo podrá delegar estas funciones en el Patronato Municipal de la Vivienda, gestor de las otras dos plantas, con las mismas funciones que tendría cualquier otro administrador.

#### **TITULO IV. - REGIMEN ECONOMICO**

Art. 22.- Los medios económicos de la comunidad se nutrirán de las derramas ordinarias y extraordinarias que acuerde la asamblea general como pago de los gastos del aparcamiento. Se establecerá por la Asamblea general el presupuesto de gastos del ejercicio y los mismos se prorratearán en función de la cuota asignada a cada plaza. Las cuotas asignadas para el reparto de los gastos figuran en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal. Para el cálculo de las cuotas se ha tenido en cuenta la superficie real de cada plaza y, en su caso de cada trastero vinculado, pudiendo darse la circunstancia de cuotas diferentes para plazas con el mismo precio de cesión del derecho de uso, como consecuencia de las pequeñas diferencias existentes de superficie entre plazas correspondientes al mismo grupo de precio.

Art. 23.- Todo lo indicado en el presente Título, ha de entenderse sin perjuicio del derecho del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, en el ejercicio de "IUS IMPERIUM", a exigir la realización de obras de conservación, reparación etc. que sean procedentes, y no haya acordado la asamblea general o que, acordadas, no se llevarán a término.

#### **TITULO V.- USO DEL APARCAMIENTO**

Art. 24.- En la utilización del aparcamiento por parte de los cesionarios del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes normas:

1. El usuario deberá utilizar de forma exclusiva la plaza asignada.
2. Queda prohibida la instalación de armarios o análogos o cualquier otro depósito de objetos u elementos en el lugar del aparcamiento.
3. Los estacionamientos se efectuarán de forma que el vehículo no dificulte ni accesos ni maniobras de otros vehículos en el interior del aparcamiento no pudiendo nunca rebasar los límites de su plaza.
4. La comunidad contratará y mantendrá en vigor y a sus costas, póliza de seguros a fin de garantizar suficientemente los riesgos por incendio, daños y responsabilidad civil, así como el servicio de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones en el aparcamiento que sea pertinente.
5. Queda prohibido la cesión de la plaza a terceros, fuera de los supuestos autorizados por el pliego de condiciones de la concesión municipal del aparcamiento.



## **TITULO VI.- DISOLUCION DE LA COMUNIDAD.**

Art. 25.- La comunidad se disolverá por finalización del plazo por el cual se ha cedido el aparcamiento, así como por destrucción del aparcamiento.

Art. 26.- En caso de disolución, después de atender a todas las obligaciones pendientes, si existe algún remanente, se devolverá a prorrata a cada interesado, de sus respectivas cuotas de participación.

## **TITULO VII.- NORMAS DE INTERPRETACION**

Art. 27.- En todo lo no previsto en la presente reglamentación, se estará a lo dispuesto en la legislación propia de la Ley de Propiedad Horizontal.

En sus relaciones con el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, serán de aplicación los artículos 99 y 100 del Reglamento de contratación de las corporaciones locales, en materia de interpretación de la normativa contenida en la presente reglamentación.

Todo acuerdo, bien sea de al asamblea general o del consejo rector que no sea impugnado ante la jurisdicción competente en el término de dos meses a contar de la fecha en que haya llegado a conocimiento del interesado, será tenido por firme.

Alicante, 09 de abril de 2015

EL GERENTE DEL PATRONATO

Fdo.: Gaspar Mayor Pascual

Vº Bº:

LA PRESIDENTA DELEGADA DEL PATRONATO

Fdo.: Maria Ángeles Goitia Quintana