

MANCOMUNIDAD RESIDENCIAL GUADALUPE
28043 MADRID
H78452992

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DIA 9 DE JULIO DE
2026

En Madrid, siendo las 18:30 horas del día 9 de Julio de 2026, en segunda convocatoria, se reúne la Junta General Extraordinaria de Sres. Copropietarios de la Mancomunidad de Propietarios de Residencial Guadalupe, celebrada en la parroquia Santa Paula, situada en la Carretera de Canillas, 115B,

La Junta General de Propietarios está convocada en tiempo y forma por el Sr. Presidente, con la asistencia o representación de los Sres. Copropietarios que al principio se indican.

Preside la reunión D. JOSE LUIS ESCRIBANO BOSCH, actuando como Administrador D. FERNANDO GARCIA DÍAZ, colegiado nº 11.367, en representación de Administración SAGTA, S.L.

La Junta se encuentra válidamente constituida para tratar de todos los asuntos comprendidos en la convocatoria y cumple todos los requisitos legales, por lo que el Sr. Presidente abre la sesión, pasando a tratarse los asuntos comprendidos en el siguiente:

ASISTENTES Y REPRESENTADOS:

CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION	CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION
TORQUEMADA	6	BAJO 2	REPRESENTADO POR CC99 7ª4	VALDESPINA	10	2º2	REPRESENTADO POR T16 5º2
TORQUEMADA	6	1º1	REPRESENTADO POR T6 5º2	VALDESPINA	10	2º3	REPRESENTADO POR JQ6 3º6
TORQUEMADA	6	1º2	ASISTENTE	VALDESPINA	10	4º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	6	2º1	ASISTENTE	VALDESPINA	10	7º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	6	2º2	REPRESENTADO POR T6 5º2	JAVIER DEL QUINTO	4	1º2	REPRESENTADO POR T18 3º1
TORQUEMADA	6	2º4	REPRESENTADO POR T16 5º2	JAVIER DEL QUINTO	4	2º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	6	4º2	REPRESENTADO POR T6 5º2	JAVIER DEL QUINTO	4	4º2	REPRESENTADO POR CC99 7ª4
TORQUEMADA	6	5º2	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	4	5º1	REPRESENTADO POR T16 6º3
TORQUEMADA	6	6º1	REPRESENTAD JQ10 6º1	JAVIER DEL QUINTO	4	5º7	REPRESENTADO POR JQ4 6º3
TORQUEMADA	8	BAJO 1	REPRESENTADO POR T10 10º2	JAVIER DEL QUINTO	4	6º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	8	2º3	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	4	6º7	ASISTENTE
TORQUEMADA	8	3º1	REPRESENTADO POR T16 5º2	JAVIER DEL QUINTO	6	1º2	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	8	3º4	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	6	2º7	REPRESENTADO POR CC99 7ª4
TORQUEMADA	8	4º4	REPRESENTADO POR T10 10º2	JAVIER DEL QUINTO	6	3º6	ASISTENTE
TORQUEMADA	8	5º3	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	6	4º2	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	8	6º1	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	6	4º3	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	8	6º3	REPRESENTADO POR T10 10º2	JAVIER DEL QUINTO	6	4º5	REPRESENTADO POR T10 11º3
TORQUEMADA	10	2º2	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	6	6º1	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	10	2º3	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	6	6º4	REPRESENTADO POR CC99 7ª4

CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION	CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION
TORQUEMADA	10	2º4	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	8	BAJO 2	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	3º2	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	8	1º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	3º3	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	8	3º3	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	10	3º4	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	8	4º3	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	4º2	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	8	5º3	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	4º4	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	8	6º4	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	5º1	REPRESENTADO POR T10 10º2	JAVIER DEL QUINTO	10	2º2	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	5º2	ASISTENTE	JAVIER DEL QUINTO	10	3º1	REPRESENTADO POR JQ6 3º6
TORQUEMADA	10	5º4	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	10	6º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	6º2	REPRESENTADO POR T10 11º3	JAVIER DEL QUINTO	10	7º1	REPRESENTADO POR T16 5º2
TORQUEMADA	10	6º3	REPRESENTADO POR T10 2º3	CARRETERA DE CANILLAS	99	BAJO 2	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	6º4	REPRESENTADO POR CC99 7º4	CARRETERA DE CANILLAS	99	2º1	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	10	8º3	REPRESENTADO POR T10 11º3	CARRETERA DE CANILLAS	99	3º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	10	9º1	REPRESENTADO POR T10 11º3	CARRETERA DE CANILLAS	99	4º4	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	10	9º3	REPRESENTADO POR T10 11º3	CARRETERA DE CANILLAS	99	5º4	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	10º1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	99	6º1	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	10º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	99	6º2	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	11º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	99	6º3	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	11º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	99	7º1	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	11º3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	99	7º2	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	10	11º4	REPRESENTADO POR T10 2º3	CARRETERA DE CANILLAS	99	7º3	REPRESENTADO POR V6 1º1
TORQUEMADA	12	BAJO 1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	99	7º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	12	1º1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	99	10º2	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	12	1º4	REPRESENTADO POR CC109 6º1	CARRETERA DE CANILLAS	101	BAJO 1	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	12	2º1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	BAJO 6	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	12	2º2	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	1º2	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	12	2º3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	1º5	ASISTENTE
TORQUEMADA	12	2º4	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	2º2	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	12	4º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	101	2º4	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	12	4º3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	4º6	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	12	4º4	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	101	6º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	12	5º1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	1º2	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	12	5º2	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	2º1	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	12	5º3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	2º2	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	12	5º4	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	2º3	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	12	6º1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	3º2	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	12	6º3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	4º4	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	12	6º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	103	5º4	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	14	BAJO 1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	103	6º2	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	14	1º2	REPRESENTADO POR T16 6º3	CARRETERA DE CANILLAS	103	6º3	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	14	2º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	103	8º3	REPRESENTADO T8 6º1
TORQUEMADA	14	2º4	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	103	9º1	REPRESENTADO POR CC107 1º3

CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION	CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION
TORQUEMADA	14	5º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	103	9º3	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	14	6º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	103	9º4	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	16	LOCAL 1	REPRESENTADO POR CC109 6º1	CARRETERA DE CANILLAS	103	11º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	BAJO 1	REPRESENTADO POR T16 5º2	CARRETERA DE CANILLAS	103	11º3	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	16	1º3	REPRESENTADO POR T16 6º3	CARRETERA DE CANILLAS	107	1º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	2º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	107	2º3	REPRESENTADO POR CC107 1º3
TORQUEMADA	16	2º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	107	3º4	REPRESENTADO POR T16 5º2
TORQUEMADA	16	3º2	REPRESENTADO POR FAMILIAR	CARRETERA DE CANILLAS	107	4º4	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	16	3º3	REPRESENTADO POR T16 4º3	CARRETERA DE CANILLAS	109	BAJO 3	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	16	4º2	REPRESENTADO POR FAMILIAR	CARRETERA DE CANILLAS	109	4º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	4º3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	109	4º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	4º4	REPRESENTADO POR CC107 1º3	CARRETERA DE CANILLAS	109	5º3	REPRESENTADO POR BO16
TORQUEMADA	16	5º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	109	6º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	5º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	109	6º2	REPRESENTADO POR T18 B3
TORQUEMADA	16	5º4	REPRESENTADO POR CC107 1º3	CARRETERA DE CANILLAS	111	BAJO 4	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	6º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	111	1º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	6º3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	111	2º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	18	LOCAL 1	REPRESENTADO POR T18 B3	CARRETERA DE CANILLAS	111	2º7	ASISTENTE
TORQUEMADA	18	BAJO 1	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	111	3º5	REPRESENTADO POR T10 2º3
TORQUEMADA	18	BAJO 3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	111	3º8	ASISTENTE
TORQUEMADA	18	1º1	REPRESENTADO POR T18 B3	CARRETERA DE CANILLAS	111	4º8	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	18	1º2	REPRESENTADO POR T18 B3	CARRETERA DE CANILLAS	111	5º5	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	18	1º3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	113	BAJO 6	REPRESENTADO POR CC99 7º4
TORQUEMADA	18	1º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	113	1º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	18	2º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	113	2º2	REPRESENTADO POR T12 B1
TORQUEMADA	18	3º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	113	3º6	REPRESENTADO POR T10 2º3
TORQUEMADA	18	3º7	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	113	4º2	ASISTENTE
TORQUEMADA	18	5º2	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	115	3ºC ESC D	REPRESENTADO POR T10 11º3
TORQUEMADA	18	5º6	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	115	5ºC ESC D	REPRESENTADO POR CC109 6º1
TORQUEMADA	18	6º1	REPRESENTADO POR T18 B3	CARRETERA DE CANILLAS	115	BAJO B ESC I	REPRESENTADO POR T16 5º2
TORQUEMADA	18	6º3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	115	4ºA ESC I	ASISTENTE
VALDESPINA	4	1º2	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	115	5ºB ESC I	ASISTENTE
VALDESPINA	4	2º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	115	5ºC ESC I	ASISTENTE
VALDESPINA	4	3º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	BO6	ASISTENTE
VALDESPINA	4	4º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	CO17	REPRESENTADO POR T18 B3
VALDESPINA	4	5º3	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	CB18	REPRESENTADO POR T12 B1
VALDESPINA	6	BAJO 3	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	CB17	REPRESENTADO POR T12 B1
VALDESPINA	6	1º1	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	CP21	REPRESENTADO POR T12 B1
VALDESPINA	6	1º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	134-136-138	CP18	REPRESENTADO POR T12 B1
VALDESPINA	6	3º1	REPRESENTADO POR CC109 6º1	CARRETERA DE CANILLAS	140	LOCAL 3	REPRESENTADO POR T16 6º3
VALDESPINA	6	3º2	REPRESENTADO POR T10 11º3	CARRETERA DE CANILLAS	140	LOCAL 4	REPRESENTADO POR CC99 7º4
VALDESPINA	6	4º2	REPRESENTADO POR CC99 7º4	CARRETERA DE CANILLAS	140	5º1	REPRESENTADO POR CC109 6º1
VALDESPINA	6	4º4	REPRESENTADO POR T12 B1	CARRETERA DE CANILLAS	140	5º3	ASISTENTE

CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION	CALLE	Nº	PISO	REPRESENTACION
VALDESPINA	6	5º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	140	8º2	REPRESENTADO POR T16 5º2
VALDESPINA	6	6º4	ASISTENTE	CARRETERA DE CANILLAS	142	LOCAL 32	REPRESENTADO POR T16 5º2
VALDESPINA	8	1º4	REPRESENTADO POR CC99 7º4	CARRETERA DE CANILLAS	142	LOCAL 33	REPRESENTADO POR T16 5º2
VALDESPINA	8	2º2	REPRESENTADO POR CC101 1º5	MONTALBOS	39	3º1	ASISTENTE
VALDESPINA	8	2º3	REPRESENTADO POR T18 B3	MONTALBOS	39	5º3	ASISTENTE
VALDESPINA	8	3º1	REPRESENTADO POR T12 B1	MONTALBOS	39	6º2	ASISTENTE
VALDESPINA	8	6º1	REPRESENTADO POR CC101 1º5	MONTALBOS	39	7º4	REPRESENTADO POR T16 5º2
				MONTALBOS	39	8º4	REPRESENTADO POR M39 6º2

Suman los presentes 79 propietarios y 144 representados. Lo que hace un total de 223.

Se efectúa un control de accesos.

ORDEN DEL DIA

- 1º.- APROBACIÓN DE LA NORMATIVA DE USO Y DISFRUTE DEL HUERTO. DECISIONES A ADOPTAR.(ANEXO 1)
- 2º.- INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO VEGETAL PARTE TRASERA DESDE T12 HASTA T18, DECISIONES A ADOPTAR. (T12 BAJO 1) (ANEXO 2)
- 3º.- INSTALACIÓN FAROLA ESCALERAS BAJADA CC99. DECISIONES A ADOPTAR.(V6 6º4) (ANEXO 3)
- 4º.- MODIFICACION REGLAMENTO PISCINAS. CESION DEL DERECHO DE USO. DECISIONES A ADOPTAR.
- 5º.- MODIFICACION HORARIO CIERRE ZONA DEPORTIVA. DECISIONES A ADOPTAR.
- 6º.- SUPRESIÓN DEL USO GRATUITO DE LAS PISTAS. ESTABLECIENDO TARIFA DE UTILIZACION. DECISIONES A ADOPTAR (T8 5º3).

PUNTO PRIMERO. – APROBACIÓN DE LA NORMATIVA DE USO Y DISFRUTE DEL HUERTO. DECISIONES A ADOPTAR.

El presidente informa que este asunto quedó aplazado en la pasada Junta General Ordinaria, al acordarse que la propuesta de Normativa de Uso y Disfrute del Huerto fuera revisada por la asesoría jurídica antes de volver a someterse a la consideración en Junta General.

Una vez realizada dicha revisión, se incluye nuevamente este punto en el orden del día con el fin de debatir y votar la aprobación de la citada normativa.

Toma la palabra D. Enrique Sanz, miembro de la Comisión del Huerto, quien expone los antecedentes del proyecto, recordando que el uso de la zona destinada al huerto ya fue aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el día 16 de junio de 2025. Asimismo, explica el trabajo desarrollado por la comisión y el contenido de la propuesta normativa presentada.

Seguidamente, una propietaria manifiesta que le hubiera gustado contar con la presencia de la letrada de la Mancomunidad para plantear diversas cuestiones relacionadas con

el contenido de la normativa, dado que la misma ha sido objeto de revisión por la asesoría jurídica. Se le responde que la Mancomunidad únicamente tiene contratada la asistencia de la letrada para la celebración de la Junta General Ordinaria y que, conforme a lo acordado en la sesión anterior, la propuesta ya ha sido revisada jurídicamente, sometiéndose en esta sesión únicamente a su aprobación o rechazo.

La propietaria plantea, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Respecto al Capítulo IV, artículo 7.2, pregunta si resulta legal que una zona ubicada en una propiedad privada pueda permanecer cerrada mediante una cerradura cuya llave solo esté en poder de determinados usuarios.
- En relación con el Capítulo V, artículo 10.4, solicita aclaración sobre quién asume actualmente el coste del agua utilizada en el huerto, si está prevista la instalación de contadores individuales y, en su caso, si dichos costes correrían a cargo de las personas usuarias.

Tras un amplio debate, se pone de manifiesto que la cuestión relativa al cierre con llave constituye un aspecto puntual de la normativa. Ante la falta de consenso sobre dicha medida, se propone eliminar el contenido del Capítulo IV, artículo 7.2, suprimiendo la referencia al cierre con llave y manteniendo el acceso abierto a la zona del huerto.

En cuanto al suministro de agua, varios propietarios manifiestan que el consumo es asumido actualmente por el Ayuntamiento y no por la Mancomunidad.

A continuación, otro propietario interviene para señalar que, a su juicio, la normativa debería incorporar determinadas modificaciones, entre ellas reducir de cinco a tres años el período de adjudicación de las parcelas, exigir una fianza a las personas adjudicatarias, flexibilizar el régimen de plazos al considerar que puede depender del ciclo de los cultivos, establecer la obligación de comunicar con un mes de antelación la finalización del período de adjudicación y prever el nombramiento de un coordinador del huerto.

Tras un amplio debate, se recuerda que la propuesta sometida a consideración es el resultado del trabajo realizado por la Comisión del Huerto y que, por tanto, procede someterla a votación, incorporando únicamente la modificación consistente en suprimir el contenido del Capítulo IV, artículo 7.2, relativo al cierre con llave de la zona.

Se somete a votación, resultado 62 votos a favor, 99 votos en contra y 8 abstenciones. En consecuencia, **la Junta General no aprueba la Normativa de Uso y Disfrute del Huerto.**

Finalmente, se recalca que no se procederá a la adjudicación de parcelas vacantes ni de nuevas parcelas hasta que la Mancomunidad disponga de una normativa reguladora debidamente aprobada por la Junta General.

PUNTO SEGUNDO. –INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO VEGETAL PARTE TRASERA DESDE T12 HASTA T18, DECISIONES A ADOPTAR. (T12 BAJO 1) (ANEXO 2)

La Administración informa de que, tal y como quedó reflejado en el acta de la pasada Junta General, se detectó un error en el recuento de la votación correspondiente a este punto, al no haberse realizado correctamente el cómputo de los votos durante el desarrollo de la sesión.

Se reconoce que dicho error se produjo como consecuencia del ambiente de tensión y de la presión ejercida durante el desarrollo de la Junta por las continuas intervenciones y requerimientos de varios propietarios en el momento de la votación, circunstancias que

dificultaron la correcta realización del recuento de los votos. Asimismo, la Junta se suspenderá temporalmente durante el tiempo necesario para realizar el cómputo, informándose posteriormente a todos los asistentes del resultado antes de continuar con el siguiente punto del orden del día.

En consecuencia, este asunto se somete nuevamente a la consideración de la Junta General para proceder a una nueva votación.

Toma la palabra el propietario solicitante, quien manifiesta que ha sufrido varios robos en su vivienda. Expone que considera que la instalación de un cerramiento vegetal en la parte trasera de los edificios comprendidos entre T12 y T18 podría actuar como medida disuasoria frente a posibles intrusiones o robos. Asimismo, señala que en otras zonas de la Mancomunidad ya existen setos que delimitan determinados edificios, por lo que solicita la instalación de un cerramiento similar en la zona objeto de la propuesta.

Abierto el turno de intervenciones, un propietario manifiesta que, en su opinión, si se considera conveniente instalar un cerramiento vegetal, debería estudiarse un proyecto global para toda la Mancomunidad, de forma que se establezcan criterios homogéneos y se valore la conveniencia de actuar en todas las zonas comunes.

Por su parte, otra propietaria pregunta si se ha comprobado previamente la viabilidad técnica de la actuación, en particular la posibilidad de realizar la zanja necesaria para la plantación del cerramiento vegetal.

Finalizado el debate, se aclara que la propuesta sometida a votación es exclusivamente la presentada por el propietario solicitante para la instalación del cerramiento vegetal en la zona indicada. Añade que cualquier iniciativa de carácter general para el conjunto de la Mancomunidad podrá ser objeto de estudio y, en su caso, presentada en futuras Juntas Generales mediante la correspondiente propuesta.

Se procede a la votación, resultando 75 votos a favor, 137 en contra y 11 abstenciones.

En consecuencia, la Junta General **no aprueba la propuesta de instalación del cerramiento vegetal en la parte trasera comprendida entre T12 y T18.**

PUNTO TERCERO-. INSTALACIÓN FAROLA ESCALERAS BAJADA CC99. DECISIONES A ADOPTAR. (V6 6º4) (ANEXO 3)

Toma la palabra el propietario solicitante, quien expone que las escaleras de bajada situadas junto a CC99, utilizadas habitualmente por los vecinos que acceden desde la parada de la línea 73 de autobús, presentan una iluminación insuficiente durante las horas nocturnas, lo que puede suponer un riesgo para la seguridad de los usuarios.

Indica que, por este motivo, solicita la instalación de una farola que mejore la iluminación de dicha zona y contribuya a incrementar la seguridad en el tránsito peatonal.

Se informa de que se ha solicitado un presupuesto para la ejecución de la actuación, ascendiendo el importe de la instalación a 1.190,00 euros, más el IVA correspondiente, presupuesto que se incorpora como Anexo 3 y que se somete a la consideración de la Junta General.

Se procede a la votación, con 142 votos a favor, 12 en contra y 2 abstenciones. Por lo que se **aprueba, la instalación de la farola.**

PUNTO CUARTO. - MODIFICACION REGLAMENTO PISCINAS. CESION DEL DERECHO DE USO. DECISIONES A ADOPTAR.

Se aclara de que la inclusión de este punto en el orden del día ha generado diversas opiniones entre los propietarios, al haberse interpretado por algunos asistentes que se planteaba una modificación general del Reglamento de Piscinas, cuando el objeto de la propuesta es analizar y resolver determinadas situaciones concretas que no se encuentran expresamente reguladas en la normativa actual.

Se explica que el Reglamento de Piscinas vigente establece que, para aquellos supuestos o conflictos que no estén contemplados en la normativa, la Junta de Gobierno podrá adoptar las medidas que considere oportunas, debiendo posteriormente dar cuenta de estas a la Junta General. No obstante, el presidente manifiesta que ha considerado conveniente no adoptar medidas individuales sin someter previamente estas situaciones a la consideración de la Junta General, con el fin de establecer un criterio común.

La Administración informa de que existen tres situaciones concretas que requieren ser analizadas y debatidas, procediéndose a su exposición individual para su posterior votación.

Antes de iniciar el debate de los casos planteados, varios propietarios manifiestan que, a su juicio, sería más sencillo recuperar la normativa anterior de piscinas. Ante esta cuestión, se informa de que el Reglamento actual fue aprobado recientemente por la Junta General, tras haber sido trabajado previamente por una Comisión creada al efecto, y que la propuesta sometida en esta sesión no consiste en la modificación íntegra de dicha normativa, sino en resolver determinados supuestos concretos no previstos en la misma.

Asimismo, se recuerda que las comisiones de trabajo están abiertas a la participación de todos los propietarios y que cualquier modificación general del Reglamento deberá plantearse mediante una nueva propuesta que pueda ser estudiada y, en su caso, sometida nuevamente a la aprobación de la Junta General.

Tras las aclaraciones realizadas, se procede al análisis y votación individual de cada uno de los casos planteados.

CASO 1

Autorizar que los propietarios titulares de más de una vivienda en la Mancomunidad puedan ceder los carnés blancos correspondientes a una de sus viviendas a familiares de primer grado en línea directa (padres o hijos), sin que dicha cesión pueda realizarse a otras personas. La comunidad podrá requerir la documentación del parentesco en cualquier momento a efectos de control y emisión o renovación de los carnés.

Se expone el caso y se procede a la votación, resultando 91 votos a favor, 80 votos en contra y 3 abstenciones. **Por lo que se aprueba la propuesta.**

CASO 2

Autorizar que los propietarios que no hagan uso habitual de su vivienda puedan ceder los carnés blancos de acceso a la piscina a familiares de primer grado en línea directa (padres o hijos), siempre que estos estén empadronados en dicha vivienda y sean sus usuarios habituales, no pudiendo realizarse la cesión a otras personas. La Mancomunidad podrá requerir la acreditación del empadronamiento y del parentesco en cualquier momento a efectos de control y emisión o renovación de los carnés.

Durante el debate, toma la palabra una vecina afectada por este supuesto, quien manifiesta que la vivienda pertenece a sus padres y que estos le permiten utilizarla, pero que no dispone de contrato de alquiler ni existe una donación de la vivienda, indicando que sus padres no desean formalizar dichos documentos y que considera que no debería ser un requisito obligatorio.

Tras diversas intervenciones de propietarios, en las que se plantea la posibilidad de formalizar algún tipo de documento que acredite dicha situación, se procede a la votación de la propuesta.

Se procede a la votación, resultando 109 votos a favor, 61 votos en contra. **Por lo que se aprueba la propuesta.**

CASO 3

En el caso de los locales, se genera una situación de desigualdad, ya que no se permite la existencia de convivientes en el domicilio a efectos de empadronamiento. La normativa actual no contempla la posibilidad de reconocer, mediante acreditación, a las personas que conviven en el mismo domicilio que el titular cuando no pueden empadronarse en el inmueble. Se propone la expedición de un carné de conviviente cuando se acredite fehacientemente la convivencia efectiva en la misma vivienda que el titular, utilizando el empadronamiento como justificante a efectos de renovación y verificación periódica.

La Administración informa de que se han detectado varios casos en los que determinados locales no pueden acceder a esta posibilidad, al no existir personas empadronadas en dichos inmuebles.

Durante el debate, varios propietarios manifiestan que los locales tienen una situación diferente a las viviendas y que no disponen de los mismos derechos de acceso. Se aclara que esta situación afecta no solo a los locales ubicados en el Centro Comercial, sino también a los locales existentes en los distintos edificios de la Mancomunidad.

Tras un amplio debate, se somete a votación resultando, 6 votos a favor, 157 en contra y 5 abstenciones. La Junta General acuerda no aprobar la modificación propuesta en los términos presentados. **No obstante, y con el fin de garantizar la plena seguridad jurídica de la normativa comunitaria y evitar posibles acciones de impugnación judicial, la Junta de Gobierno trasladará este asunto a la asesoría jurídica de la Mancomunidad para que emita un dictamen que permita proteger los derechos de todos los comuneros y asegurar que los criterios de admisión no incurran en discriminación legal.**

PUNTO QUINTO. - MODIFICACION HORARIO CIERRE ZONA DEPORTIVA. DECISIONES A ADOPTAR.

Al igual que ocurre con otros puntos del orden del día, la propuesta genera diversas opiniones entre los asistentes.

Se recuerda que el Reglamento de Uso de las Zonas Deportivas fue aprobado recientemente por la Junta General, tras el trabajo desarrollado por la comisión creada al efecto, y pone de manifiesto la importancia de respetar el trabajo realizado por las comisiones y la estabilidad de las normas aprobadas, señalando que no resulta habitual plantear modificaciones cuando aún no ha transcurrido un mes desde su aprobación.

No obstante, el presidente informa de que, con posterioridad a la aprobación del Reglamento, ha recibido diversas quejas y sugerencias de propietarios relativas, principalmente, al horario de utilización de las instalaciones deportivas, motivo por el cual considera oportuno someter a la Junta General una propuesta concreta de modificación de los horarios.

Se propone modificar el horario de uso de la zona deportiva en los siguientes términos:

1. La zona deportiva permanecerá abierta y podrá ser utilizada hasta las 23:30 horas.
2. Con el fin de minimizar las molestias a los vecinos de los portales colindantes, las pistas de Tenis 1, Tenis 2 y Pádel únicamente podrán utilizarse en horario de 09:00 a 22:30 horas. Fuera del horario indicado para dichas pistas (de 22:30 a 09:00 horas), no estará permitido su uso ni la activación del sistema de iluminación mediante fichas de luz.
3. La pista de baloncesto permanecerá abierta hasta las 23:30 horas. No obstante, a partir de las 22:30 horas no estará permitido jugar con balones ni realizar actividades que generen ruido, pudiendo permanecer en la pista únicamente para un uso tranquilo y sin ocasionar molestias a los vecinos.

Abierto el turno de intervenciones, varios propietarios manifiestan sus dudas respecto a la viabilidad práctica de la propuesta, especialmente en relación con la pista de baloncesto, indicando que su finalidad es la práctica de dicho deporte y cuestionando el sentido de permitir la permanencia en la pista cuando no puede utilizarse para jugar.

Tras un intercambio de opiniones entre los asistentes sobre las ventajas e inconvenientes de la propuesta, la Presidencia da por finalizado el debate y somete la propuesta a votación, obteniéndose el siguiente resultado: 50 votos a favor, 100 votos en contra y 19 abstenciones. En consecuencia, **la Junta General no aprueba la modificación del horario de uso de las zonas deportivas.**

PUNTO SEXTO.- SUPRESIÓN DEL USO GRATUITO DE LAS PISTAS. ESTABLENCIENDO TARIFA DE UTILIZACION. DECISIONES A ADOPTAR (T8 5º3).

Toma la palabra la propietaria solicitante, quien expone que presenta esta propuesta al considerar que las personas que hagan uso de las instalaciones deportivas deberían abonar una tarifa por su utilización.

Abierto el turno de intervenciones, la Administración informa de que la implantación de una tarifa de uso requeriría previamente la adopción de medidas que permitieran controlar el

acceso a las instalaciones, dado que actualmente las pistas permanecen abiertas. En este sentido, se pone de manifiesto que sería necesario estudiar la viabilidad técnica y económica de cerrar las pistas mediante sistemas de control de acceso o, alternativamente, ampliar el servicio de vigilancia, teniendo en cuenta que en la actualidad este únicamente se presta en horario de tarde.

Durante el debate, un propietario manifiesta que los invitados deberían contribuir económicamente al mantenimiento de las instalaciones. Otro propietario considera que, antes de implantar una tarifa, sería necesario realizar la inversión correspondiente para hacer posible su aplicación, indicando además que, al tratarse de instalaciones comunes situadas dentro de la Mancomunidad, deben mantenerse para el disfrute de los propietarios y que no encuentra motivo para impedir su utilización cuando se encuentran disponibles.

Asimismo, otro propietario expresa su desacuerdo con la propuesta, al entender que las instalaciones deportivas existen para el uso y disfrute de la Mancomunidad y que la normativa vigente ya establece limitaciones tanto respecto al uso como al acceso de invitados. En el mismo sentido, otro asistente manifiesta que las zonas deportivas constituyen un elemento común destinado al uso de todos los propietarios.

Durante el desarrollo del debate, se recuerda nuevamente, que el Reglamento de Uso de las Zonas Deportivas fue aprobado recientemente por la Junta General tras el trabajo realizado por la comisión correspondiente, por lo que considera conveniente respetar el procedimiento seguido y evitar plantear modificaciones de fondo cuando apenas ha transcurrido un breve periodo desde su aprobación.

Asimismo, se recuerda que el actual sistema de reservas tiene como finalidad organizar el uso de las instalaciones y facilitar su disfrute por parte de todos los usuarios.

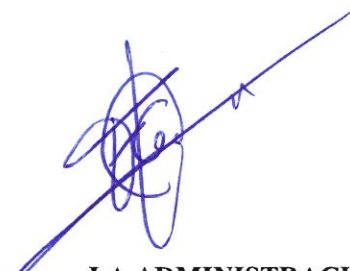
A la vista del debate mantenido, se concluye que la propuesta no incorpora un proyecto de implantación que permita valorar su viabilidad técnica, económica y organizativa. En consecuencia, la Junta General acuerda desestimar el punto, sin proceder a su votación, al considerar que no existe una propuesta suficientemente definida que pueda ser objeto de acuerdo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 21:07 horas del día al principio indicado.

ESCRIBANO Firmado
BOSCH digitalmente por
JOSE LUIS - ESCRIBANO
74726119Q BOSCH JOSE LUIS -
74726119Q 74726119Q
Fecha: 2026.07.22
11:53:24 +02'00'

Vº Bº EL PRESIDENTE




LA ADMINISTRACIÓN

