

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

En Orihuela Costa, siendo las 10:30 horas del día jueves 17 de Septiembre del 2025, debidamente convocados por el Presidente D. David Agnew (Gus), y actuando como Secretaria-Administradora Dª María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en el Bar Támesis, en Calle del Mar nº8, Orihuela Costa, en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Estrella de Orihuela Golf I, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Informe del presidente.
- 2.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio agosto-2024/julio-2025. Aprobación de certificados de deuda.
- 3.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2025/julio-2026 y cuotas. (Propuesta de subir las cuotas con un 15 %).
- 4.- Elección de cargos.
- 5.- Ruegos y preguntas.
 - 5.1.- Recordatorio del proceso a seguir con las modificaciones-extensiones.
 - 5.2.- Recordatorio de que se respeten las normas comunitarias. Responsabilidad de los propietarios al alquilar sus viviendas.
 - 5.3.- Nueva normativa pisos turísticos.
 - 5.4.- Fecha próxima Junta General Ordinaria.

Asistentes:

Nombre	Vivienda
Fagan, James	Bajo A nivel A
Rands, Kim & Nigel	Bajo B nivel A
David & Patricia Agnew	Bajo B nivel C
Bossen, Ib Rigelso & Bente	3ºB nivel B
John & Linsey Clenaghan	3ºB nivel C
TOTAL	5

Representados:

Nombre	Vivienda	Representado por:
Ortola, Iria Behbahani	1ºB Nivel A	David Agnew (Bajo B nivel C)
Cunningham, Andrew	1ºC Nivel A	David Agnew (Bajo B nivel C)
Ramón Duran Hurtado y Mª Carmen	1º C nivel B	David Agnew (Bajo B nivel C)
Denis Gerard & Veronica Esther Hassett	2º B nivel A	David Agnew (Bajo B nivel C)
Gerard & Alice Heffernan	1º C nivel C	David Agnew (Bajo B nivel C)
Spuyt Willy Ignatius M	3º B Nivel A	David Agnew (Bajo B nivel C)
Maes, Kim Rita & Peeters, Mark	3º D nivel C	David Agnew (Bajo B nivel C)
TOTAL	7	

1.-INFORME PRESIDENTE.

El presidente dio la bienvenida a todos los asistentes a la Junta General Ordinaria 2025, así como a los nuevos propietarios que se han incorporado durante el último año. Destacó que todos los apartamentos de la comunidad se encuentran actualmente ocupados por propietarios, lo cual contribuye a que el edificio tenga un aspecto más habitado y, por tanto, más seguro, gracias a la presencia de numerosos propietarios que disfrutan de su estancia en la comunidad.

El presidente señaló que el proyecto más importante del pasado año fue la renovación y mejora estética del edificio, el cual, tras 17 años, presentaba un aspecto envejecido y deteriorado. Después de dos años de planificación, se logró ejecutar el pintado general, finalizado en enero de este año tras cinco meses de trabajos, aunque inicialmente se había previsto una duración de tres meses. Indicó que, si bien se presentaron algunos problemas en el acabado, el contratista regresó recientemente, dentro del período de garantía, para realizar las reparaciones oportunas y repintar tanto la zona de la piscina como los tramos de escaleras. El retraso en dichas reparaciones se debió a que el contratista se encontraba finalizando otros proyectos de mayor envergadura. Finalmente, expresó su deseo de que todos los propietarios se encuentren satisfechos con el resultado y los colores elegidos.

Una vez concluidas las obras de pintura, el presidente recordó que había propuesto otro proyecto relacionado con la renovación de las zonas ajardinadas situadas en la parte frontal del edificio y en el aparcamiento inferior. Informó que ya se ha completado la remodelación del jardín de la Calle del Mar, el cual fue acondicionado con piedras de mármol blanco y piedra volcánica, contando con la colaboración de algunos vecinos, lo que permitió ahorrar a la comunidad varios cientos de euros. Asimismo, comunicó que el jardín situado en el Aparcamiento nº3 será igualmente acondicionado antes de que finalice el presente año.

El presidente informó de que, aunque la cuenta comunitaria presenta un estado saludable, su saldo fluctúa significativamente a lo largo de los semestres debido a los trabajos generales de mantenimiento y conservación que se deben atender cada año. Señaló que, hace cuatro años, la comunidad disponía de más de 120.000 € en el banco, mientras que en la actualidad la cifra ronda los 30.000 €, lo que demuestra que cualquier gasto adicional puede afectar con rapidez a la situación financiera. Asimismo, indicó que existe un reducido número de deudores pendientes, la mayoría relacionados con el proceso de transición entre antiguos y nuevos propietarios.

2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO AGOSTO-2024/JULIO-2025. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2024 al 31/07/2025:

RESERVAS a 01/08/2024.....	24.265,52 €
Banco.....	42.364,49 €
Caja Presidente.....	-3,93 €
Deudores.....	8.177,73 €
Anticipos propietarios.....	-860,00 €
Acreedores.....	-25.412,77 €
Trab fachada....	-24.961,12 €
Manten. Jul.....	-418,66 €
Hacienda.....	-32,99 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	+47.600,00 €
Cuotas ordinarias.....	27.600,00 €
Derrama fachada.....	20.000,00 €
-GASTOS EJERCICIO AGO-2024/JUL-2025.....	-45.691,45 €
=RESERVAS a 31/07/2025	=26.174,07 €
Banco.....	22.590,57 €
Caja presidente.....	79,66 €
Deudores.....	4.836,83 €
Anticipos propietarios.....	-1.300,00 €
Acreedores (Hacienda).....	-32,99 €

Se recuerda a los asistentes que el ejercicio fiscal de la comunidad no coincide con el año natural, sino que abarca el período de agosto a julio. La Administradora explica que la comunidad concluye el ejercicio con un superávit de 1.908,55 € en las reservas y un déficit de 19.773,92 € en la cuenta bancaria.

Se indica que el saldo bancario representa la cantidad real disponible, mientras que las reservas constituyen un importe teórico, correspondiente a lo que la comunidad dispondría si todos los deudores abonaran sus importes pendientes y si estuvieran liquidadas todas las facturas, contratos y servicios.

Se aclara que dicho déficit no implica que la comunidad esté en números rojos, en realidad los gastos a lo largo del año fueron inferiores a los ingresos. Dicho déficit se debe a que al inicio del ejercicio fiscal existían pagos pendientes a la empresa que realizó la obra de la fachada, los cuales se han ido abonando a lo largo del año, pero la comunidad está bien de fondos.

Tras las oportunas preguntas y aclaraciones, los asistentes aprueban por unanimidad las cuentas correspondientes al ejercicio 2024-2025.

En relación con los deudores, se adjunta la siguiente tabla:

<u>DEUDORES a 23-09-2025: (Incluye semestre agosto-25-enero-26)</u>	
1º A NIVEL B-FICHAUX, MICHAEL.....	955,85 €
2ºC NIVEL A- NUEVO TITULAR.....	1.535,00 €
2ºC NIVEL C- MICCOSUKKE SL.....	1.535,00 €
3ºC NIVEL C- JOSE LUIS RUIZ ARJONILLA.....	922,40 €

En relación con los deudores, se indica que, tal como puede observarse, solo figuran cuatro deudores en la lista. El propietario del 3ºC Nivel C ha comunicado que saldrá su deuda en breve.

Respecto a los otros dos propietarios, se han recibido nuevas informaciones: la vivienda 2ºC Nivel A ha sido vendida y el nuevo titular desconoce la obligación legal de comunicar a la administración sus datos personales. Se recuerda que, conforme a la legislación vigente sobre propiedad horizontal y obligaciones de los copropietarios, todo propietario está legalmente obligado a notificar sus datos a la empresa administradora de la comunidad y a gestionar, además, el pago de los recibos comunitarios. El incumplimiento de esta obligación puede generar responsabilidades legales y administrativas.

Estos casos, al igual que otros similares, corresponden a nuevos propietarios que adquirieron viviendas con deudas pendientes, en algunos casos sin conocimiento previo de los importes adeudados. Se enfatiza que los compradores deben solicitar al vendedor el certificado de no deuda, documento que únicamente puede emitir la administración. Esta práctica resulta altamente recomendable, ya que de no realizarse, la propiedad puede adquirirse con deudas, y cualquier importe pendiente de cuotas se transferirá al nuevo titular junto con la propiedad.

En caso de que los nuevos propietarios no cumplan con la obligación de comunicar sus datos y proceder al pago de las deudas correspondientes, que por ley pasan a ser responsabilidad del nuevo titular, la comunidad llevará a cabo las acciones necesarias para el correcto cumplimiento de estas obligaciones. Dichas acciones incluyen la solicitud de la nota simple, el envío de burofax y, en su caso, el inicio de acciones judiciales. Se aclara que los datos recabados serán utilizados exclusivamente para fines internos y administrativos de la comunidad, sin que se comuniquen a otros vecinos u terceros.

Se aprueba por unanimidad la liquidación de la deuda de estas viviendas, que será comunicada por el Secretario, facultando al Presidente y al Administrador indistintamente para, en caso de seguir sin pagar la totalidad en el plazo de quince días, proceder judicialmente, a cuyo fin podrá nombrar abogados y procuradores.

3.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2025/JULIO-2026 Y CUOTAS. (PROPUESTA DE SUBIR LAS CUOTAS CON UN 15 %).

<u>PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS AGOSTO-2025/JULIO-2026:</u>	
MANTEN. PISCINA Y LIMPIEZA.....	5.299,80 €
2 ASCENSORES + TELÉFONO.....	2.341,12 €
ADMINISTRACIÓN.....	3.193,80 €
SEGURO (póliza ampliada).....	2.100,00 €
COMISIONES BANCO.....	300,00 €
ELECTRICIDAD.....	3.000,00 €
AGUA.....	1.000,00 €
GASTOS VARIOS Y REPARACIONES.....	11.605,28 €
10% FONDO RESERVA.....	2.760,00 €
TOTAL.....	31.600,00 €

CUOTAS Y PERIODOS DE PAGO:

1º Semestre agosto-2025/enero-2026.....	395 €
2º Semestre febrero-julio-2026.....	395 €

El presidente informa que, lamentablemente, al igual que sucede con otros bienes y servicios en la actualidad, los precios han experimentado un aumento aproximado del 10%. Para la comunidad, este incremento afecta a los cargos por servicios, el seguro comunitario, las comisiones bancarias, los costes de mantenimiento de los ascensores, los contratos de limpieza, el mantenimiento de la piscina y de los jardines, especialmente el precio de las piezas y materiales de construcción necesarios para reparaciones; sin embargo, los costes de electricidad y agua se han reducido ligeramente.

El presupuesto básico estimado para el ejercicio 2025/2026 se sitúa en aproximadamente 27.600 €. No obstante, ya se conocen algunos costes de mantenimiento para el próximo semestre:

- Contrato de reconstrucción de muro: 6.500 € (frente a una oferta de 34.000 €)
- Mejora de seguridad del ascensor C: 4.500 €
- Renovación del clorador de la piscina: 700 €
- Nuevo tanque de presión de agua bloque A/B: 1.700 €
- Contrato de mantenimiento de bombas: pendiente de determinar
- Paisajismo del jardín inferior: 1.200 €
- Poda de palmeras del jardín: 660 €

Los ingresos actuales para el ejercicio 2024/2025 ascienden a 27.600 € (690 € x 40 apartamentos), mientras que los gastos alcanzan los 45.700 €, lo que genera un déficit de 18.100 €, cubierto hasta ahora con el fondo de reservas, situación que no puede mantenerse de forma indefinida.

Con el objetivo de aliviar la presión sobre el fondo de reservas, el presidente propone un pequeño aumento en las cuotas comunitarias de menos de 10 € mensuales, con el fin de mantener el ritmo frente a la inflación en bienes y servicios. Se recuerda que no hubo incremento de cuotas en el ejercicio 2024/2025. Este ajuste situará las cuotas anuales en 790 € por apartamento, pagaderas en dos plazos de 395 €, comenzando en el primer semestre de febrero de 2026. Este incremento permitirá aumentar los ingresos anuales de la comunidad.

Se espera que este pequeño ajuste cubra los efectos de la inflación y los incrementos de costes durante el próximo año. El presidente asegura que continuará revisando los costes y buscando las mejores ofertas y precios posibles para la comunidad.

Se informa que, para que la subida pueda aplicarse durante todo el año, en caso de ser aprobada deberá aplicarse de forma retroactiva desde agosto de 2025. La propuesta establece que, si se aprueba, el incremento correspondiente a agosto de 2025 se cobrará junto con la cuota del primer semestre de febrero de 2026.

Se somete a votación y, obtenida la mayoría de votos a favor, se aprueba un incremento en las cuotas comunitarias, estableciéndose el nuevo importe semestral en 395 €. La diferencia correspondiente a agosto de 2025 se cobrará junto con la cuota de febrero de 2026, siendo el importe total a abonar en esa fecha de 445 € (395 € de la cuota de febrero más 50 € correspondientes al ajuste retroactivo de agosto de 2025).

Para aquellos propietarios que no tienen domiciliadas sus cuotas, les recordamos la cuenta bancaria de su comunidad:

SABADELL C.C. LA MOSCA: ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I
IBAN: ES26 0081 0542 18 00 0131 8632

(Por favor, no olviden indicar su nombre y número de vivienda a la hora de realizar el pago).

4.- ELECCIÓN DE CARGOS.

Los presentes expresan su deseo de que Gus Agnew continúe en el cargo de Presidente, así que éste se presenta para el cargo, siendo votado por unanimidad.

En este punto, la administradora explica que, gracias a la alta implicación del presidente con la comunidad, haciendo pequeños trabajos de los que sólo cobra los materiales pero no la mano de obra, se ha ahorrado mucho dinero en la comunidad. Además, está siempre pendiente de las contratas, supervisando todo activamente y en contacto con la administración, lo cual hace que el trabajo sea muy fluido.

Los asistentes expresan su agradecimiento al Presidente por el excelente trabajo que ha realizado y continúa realizando en beneficio de la comunidad. Gracias a su dedicación y atención, se han logrado sistemáticamente importantes ahorros para la comunidad.

Y para el cargo de Secretario-Administrador se pregunta si hay alguna otra propuesta, no habiendo ninguna, queda reelegida también por unanimidad M^a JESÚS SEVILLA LIZÓN - AGM Administradores.

La Administradora recuerda que AGM comenzó a administrar la comunidad en 2010, en un contexto crítico, cuando la comunidad se encontraba prácticamente en bancarrota, el 60% de las viviendas estaban desocupadas, y existían numerosos conflictos. De las 40 viviendas, 21 pertenecían al promotor. Muy pocos propietarios abonaban sus cuotas, y aquellos que lo hacían realizaron un esfuerzo considerable, pagando cuotas elevadas de aproximadamente 80 € al mes, con el fin de sostener los gastos de toda la comunidad.

Gracias al trabajo constante del Presidente y de la administración, así como a la colaboración de los vecinos, se llevaron a cabo acciones judiciales que permitieron a la comunidad, tras sentencia judicial, convertirse en el primer acreedor tras la bancarrota del promotor, lo que permitió recibir los fondos correspondientes.

Desde entonces, la comunidad ha experimentado importantes mejoras: se han realizado numerosas inversiones y mantenimientos, consolidando un proyecto de gestión continua. Aun así, quedan muchos trabajos pendientes. Se recuerda que el edificio se encontraba en muy mal estado, con las autoridades cerca de ordenar su cierre debido a daños estructurales y posibles riesgos para terceros. Existía incluso la posibilidad de colapso de muros.

Los asistentes expresan su agradecimiento a la administración por los esfuerzos realizados a lo largo del año y por el trabajo continuo en beneficio de la comunidad.

Quedando los cargos de la Comunidad para el presente ejercicio 2025/2026 como sigue:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (Nº10)

SECRETARIO-ADMINISTRADOR: M^a JESÚS SEVILLA LIZÓN (AGM ADMINISTRADORES).

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

5.1.- RECORDATORIO DEL PROCESO A SEGUIR CON LAS MODIFICACIONES-EXTENSIONES.

Recordamos la información dada en las juntas generales anteriores con respecto a modificaciones de las propiedades y los pasos que hay que hacer para las extensiones/modificaciones:

Una vez se obtiene la licencia urbanística correspondiente en el Ayuntamiento, la Comunidad por este medio, y a través de esta Junta, dará permiso a todos los propietarios para extender su propiedad, siempre que esté de acuerdo con la estética de la comunidad, y que faciliten el Comité/Administración con suficiente antelación la descripción de la obra que está prevista que se haga. Lo anterior no constituye "carta blanca". Cada solicitud se presentará al Comité para su evaluación individual, incluso cuando se trate de una modificación ya realizada por otro propietario, y esperando obtener una respuesta positiva.

La Administradora también aclara que, en caso de venta de la propiedad, ahora el Notario solicita: una aprobación certificada del Administrador, y también tendrá que pagar el precio correspondiente a declarar los nuevos m² útiles después de la extensión/modificación. Y será indispensable que la modificación se incluya en el Libro de Actas de la Comunidad. Esta es la razón por la Comunidad cada año va a ratificar e incluir en las Actas esas aprobaciones otorgadas durante el año.

En la junta se informa que los nuevos propietarios de la vivienda nº33 han solicitado varios permisos. En primer lugar, se señala que han colocado un toldo en la fachada del edificio. La instalación de toldos en la comunidad está prohibida por normativa interna, con el fin de evitar que la fachada quede cubierta por toldos de diferentes tamaños, colores y modelos, lo que afectaría negativamente a la estética del edificio. Además, dicha instalación se realizó sin previa consulta ni autorización de la comunidad.

Ante la situación del toldo ya instalado, aunque sin permiso, uno de los asistentes propone establecer una normativa comunitaria que permita la colocación de toldos, sugiriendo los colores blanco, gris o beige como opciones. Se abre un debate acerca de esta posibilidad y de las condiciones para su aprobación. Durante la deliberación se destaca que, dado que el edificio está pintado en blanco y gris oscuro, el color beige no resultaría adecuado estéticamente. Asimismo, se observa que, si bien el blanco podría armonizar visualmente, se ensuciaría con facilidad, lo que exigiría frecuentes trabajos de limpieza.

Finalmente, los asistentes coinciden en que el color más apropiado, que se integra mejor con la estética del edificio, es el gris liso, aprobándose este como el único color autorizado para los toldos de la comunidad. El Presidente subraya que no sólo el color es importante, sino también las medidas y el modelo de los toldos, para lo cual se considera conveniente utilizar, en la medida de lo posible, un mismo proveedor. Tras el debate, se acuerda que el toldo deberá cumplir con las siguientes condiciones: color gris liso, caja enrollable blanca fijada a la pared, y como proveedor de referencia TOLDOS CORONA, a fin de garantizar la uniformidad estética.

Con esta nueva normativa, los asistentes aprueban por unanimidad autorizar a los propietarios de la vivienda nº33 a mantener la caja blanca ya instalada, pero obligándoles a sustituir la tela actual del toldo por una de

color gris liso.

Otra solicitud presentada por los mismos propietarios de la vivienda nº33 consiste en la instalación de una pérgola con placas fotovoltaicas en su solárium. Se recuerda que los solárium de los áticos son espacios de uso privativo exclusivo de los propietarios; sin embargo, al ser terreno comunitario de uso privativo, corresponde a la comunidad establecer la normativa aplicable, por lo que la propuesta debe someterse a votación en la Junta.

Se explica que, en lo relativo a la instalación de placas solares, únicamente los áticos disponen de la posibilidad física de llevar a cabo dichas instalaciones, ya que las demás viviendas carecen de espacio adecuado. Autorizar a unos propietarios y no a otros podría considerarse discriminatorio, motivo por el cual debe decidirse de forma expresa en Junta si se prohíbe totalmente la instalación de placas solares o si, en su caso, se permite únicamente a los áticos, con las condiciones de que no sean visibles, estén colocadas lo más pegadas posible al suelo. También preocupa el añadir más peso a una estructura comunitaria que tenía problemas y hace poco que se reparó.

Asimismo, se recuerda que los solárium deben estar disponibles para el acceso de la comunidad en caso de ser necesarios trabajos de carácter estructural, como ya ocurrió anteriormente con la reparación de muros, colocación de juntas de dilatación o la realización de trabajos de picado y refuerzo de sujeción para evitar desprendimientos.

Sometido el asunto a votación, los asistentes, por unanimidad, acuerdan prohibir la instalación de placas solares en ninguna vivienda comunitaria.

La última solicitud presentada por los propietarios de la vivienda nº33 consiste en la instalación de un jacuzzi en su solárium. Se expone que el peso que supone un jacuzzi lleno de agua, junto con el uso por parte de varias personas, resulta muy elevado y que la estructura del edificio no está necesariamente preparada para soportar los miles de kilos que implicaría dicha instalación.

Sometido el asunto a votación, los asistentes, por unanimidad, acuerdan establecer como normativa comunitaria que no se permite la instalación de jacuzzis en ninguna vivienda comunitaria.

5.2.- RECORDATORIO DE QUE SE RESPETEN LAS NORMAS COMUNITARIAS. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS AL ALQUILAR SUS VIVIENDAS.

NORMAS Y REGLAMENTO 202. NORMAS GENERALES

Art. 1. Los elementos comunes deberán utilizarse de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los acuerdos adoptados en la Junta General. En ausencia de normativa específica, se hará uso de los mismos conforme a su destino natural, con la diligencia de un buen propietario y en cumplimiento de la legislación vigente.

Art. 2. Los propietarios y ocupantes deberán velar por la paz y tranquilidad dentro de la urbanización. Queda prohibido generar ruidos molestos, tales como música a alto volumen o voces elevadas. Cualquier aparato reproductor de sonido (radio, televisión, etc.) deberá ajustarse de forma que no trascienda más allá de la vivienda ni moleste en las zonas comunes.

Art. 3. Queda terminantemente prohibido aparcar vehículos en plazas de estacionamiento que no sean de su propiedad.

Art. 4. Todos los residentes deberán contribuir al cuidado, limpieza y buena apariencia de la urbanización. Se prohíbe arrojar o abandonar objetos, colillas, papeles o cualquier tipo de residuo en las zonas comunes o en propiedades privadas dentro de la urbanización.

Art. 5. La basura deberá depositarse únicamente en los contenedores habilitados por el Ayuntamiento, situados en el exterior de la comunidad, respetando los horarios de recogida.

Art. 6. Queda prohibido utilizar los inodoros para desechar restos de comida, productos de higiene íntima (compresas, tampones, etc.), pañales, toallitas húmedas u otros objetos similares, ya que estos pueden dañar o bloquear el sistema de saneamiento.

Art. 7. Los propietarios están obligados a mantener sus viviendas y las instalaciones privadas en buen estado, de modo que no perjudiquen a la Comunidad ni a los derechos de otros propietarios. Serán responsables de cualquier daño ocasionado por su propia negligencia o por la de las personas de las que respondan.

Art. 8. Cada propietario o inquilino será responsable de sus hijos dentro de la urbanización y en la zona de la piscina, debiendo vigilarlos y cuidar de ellos, eximiendo a la Comunidad de toda responsabilidad por cualquier incidente.

Art. 9. Queda prohibida la celebración de fiestas después de las 00:00 horas. Entre las 00:00 y las 08:00 horas deberá mantenerse el nivel de ruido al mínimo.

Art. 10. Las mascotas deberán mantenerse conforme a la normativa legal, siempre con correa dentro de la

urbanización y en la vía pública. Los animales catalogados como peligrosos deberán llevar bozal. Además, los propietarios deberán recoger y limpiar los excrementos de sus animales.

Art. 11. Está prohibido alimentar a aves o gatos callejeros dentro de la Comunidad.

Art. 12. No está permitido jugar a la pelota ni realizar actividades como circular con patinetes, bicicletas, monopatines, etc., en las zonas comunes, cuando estas puedan ocasionar molestias a otras personas o daños a la propiedad.

Art. 13. Se recuerda a todos los propietarios que cualquier modificación del exterior de las viviendas (color, cerramientos, cortinas de cristal, casetas, aparatos de aire acondicionado, toldos, etc.) deberá contar con el permiso y la autorización de la Comunidad en Junta General. En caso contrario, el Presidente y la Administración emprenderán las acciones legales necesarias contra el propietario.

Art. 14. Los toldos deberán ser de color gris liso, con caja enrollable blanca en la pared, y deberán adquirirse del proveedor Toldos Corona a fin de asegurar la uniformidad de color, medidas y modelo.

Art. 15. No se permite la instalación de placas fotovoltaicas o paneles solares de forma privada en la Comunidad.

Art. 16. No se permite la instalación de jacuzzis en propiedades privadas.

NORMAS DE USO DE LA PISCINA

Horario de apertura: de 10:00 a 22:00 horas.

Art. 1. Por mayoría de votos, se acuerda que la piscina permanecerá abierta durante todo el año.

Art. 2. Es obligatorio utilizar ropa de baño adecuada; queda prohibido el uso de prendas no destinadas para bañarse. Los bebés y niños pequeños deberán usar bañador apropiado que evite deposiciones en el agua. Es obligatorio ducharse antes de entrar en la piscina. Está prohibido utilizar gel o champú en las duchas de la piscina.

Art. 3. Queda terminantemente prohibido introducir comida o envases de cristal en el recinto de la piscina. Se permiten botellas de plástico con agua. Todos los residuos deberán retirarse y llevarse fuera de la piscina al finalizar su uso.

Art. 4. Las mascotas están prohibidas en la zona de la piscina.

Art. 5. No se permite correr en el área de la piscina ni saltar al agua de forma que pueda molestar a otros usuarios.

Art. 6. No se permiten flotadores o colchonetas de gran tamaño. Únicamente se autorizan flotadores pequeños para niños o para personas que no sepan nadar. Los menores de 12 años deberán estar acompañados en todo momento por un adulto en la zona de la piscina.

En caso de incumplimiento de la normativa, cualquier propietario puede y debe llamar la atención a los que causan problemas. En caso de tener algún problema de comportamiento con algún inquilino o propietario, o si se llega a agresividad, es mejor contactar directamente con la Policía Local, (teléfono patrulla móvil: 649900304).

5.3.- NUEVA NORMATIVA PISOS TURÍSTICOS.

Relacionado con los alquileres vacacionales, se recuerda que la normativa de Pisos Turísticos no afecta a los alquileres normales, de larga temporada, o por meses. Se refiere única y exclusivamente al alquiler por 10 días o menos por usuario. Tampoco afectaría a la estancia de familiares, o invitados.

Se informa a los presentes sobre importantes novedades legislativas en relación con el alquiler vacacional que afectan directamente a las comunidades de propietarios. Las recientes disposiciones normativas, en principio, otorgan a las comunidades una mayor capacidad de control sobre el uso turístico de las viviendas dentro del ámbito comunitario. A partir de ahora, cualquier propietario que desee **solicitar una nueva licencia o renovar una existente** para destinar su vivienda al alquiler turístico deberá presentar ante las autoridades competentes un **certificado expedido por la comunidad de propietarios**. Dicho certificado **solo podrá ser emitido** por la administración de la comunidad tras la **aprobación expresa** del uso turístico de cada vivienda interesada, en el marco de una junta general y mediante el voto favorable de una **mayoría cualificada de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas de participación**.

Se aclara que esta nueva exigencia **no tiene carácter retroactivo**, por lo que las licencias ya concedidas **no se verán afectadas hasta el momento de su renovación**. En ese momento, los titulares deberán presentar igualmente la solicitud de aprobación expresa ante la comunidad, que deberá ser aprobada conforme a los requisitos mencionados.

Asimismo, se informa que, desde julio, en los casos en que se acredite de forma documentada y fehaciente el **incumplimiento de la normativa comunitaria** por parte de una vivienda destinada al uso turístico, la

comunidad podrá solicitar directamente a la Conselleria de Turismo de la Generalitat Valenciana la revocación de la correspondiente licencia turística. Estas medidas representan un cambio significativo en la gestión de las viviendas turísticas y refuerzan la capacidad de las comunidades para regular esta actividad en función de sus intereses y convivencia vecinal.

En caso de que algunos propietarios decidan alquilar sus viviendas de manera ilegal, sin contar con la licencia correspondiente, se informa que, en tales circunstancias, es posible presentar dos denuncias: una ante el organismo de Turismo y otra ante Hacienda, por actividades comerciales ilegales. Estas gestiones son gratuitas y pueden realizarse telemáticamente de forma inmediata, lo que elimina costes para la comunidad y reduce los tiempos de espera en comparación con un proceso judicial. Con el objetivo de evitar confusiones con posibles infractores (es decir, casos de alquileres turísticos ilegales) y poder actuar conforme a la normativa vigente, se solicita a todos los propietarios que cuenten con una licencia turística en vigor que, por favor, envíen una copia o los datos identificativos de dicha licencia a la administración de la comunidad. Esta medida facilitará la identificación de actividades legales y permitirá a la comunidad interponer, en su caso, las denuncias correspondientes ante las autoridades competentes cuando se detecten actividades presuntamente irregulares.

En caso de prohibir, la Administradora informa que, para este tipo de acuerdo, no es suficiente la mayoría simple habitual, sino que se requiere una mayoría cualificada, concretamente de tres quintas partes (3/5) del total de propietarios, conforme establece la Ley de Propiedad Horizontal. En cuanto al significado de dicha mayoría, explica que, según una amplia jurisprudencia en la materia, aunque se hace referencia al total de propietarios de la comunidad, aquellos que no asistan a la Junta ni deleguen su voto se consideran, a efectos legales, adheridos a la decisión adoptada por la mayoría. También añade que la tendencia de todas las comunidades en estos momentos es proceder a prohibir el alquiler de pisos turísticos.

Tras el correspondiente debate, se somete la propuesta a votación y, cumpliéndose con la mayoría exigida, se aprueba la prohibición del uso de las propiedades en la comunidad Estrella de Orihuela Golf I para fines de alquiler vacacional.

Otros ruegos y preguntas:

-Aparcamiento: El presidente informa que la queja más habitual de los propietarios es la ocupación indebida de plazas de aparcamiento. Recuerda que cada plaza pertenece exclusivamente a un propietario y está destinada únicamente a un vehículo. El derecho de uso corresponde siempre al propietario, aun cuando este no se encuentre en Estrella, o haya cedido temporalmente la plaza a un inquilino. Se recomienda que, en caso de encontrar un vehículo estacionado en una plaza ajena, se deje una nota solicitando la retirada del mismo o se contacte directamente con el propietario responsable. Asimismo, se recuerda que los inquilinos deben ser informados del número exacto de la plaza que les corresponde y que queda expresamente prohibido intercambiar plazas o alquilarlas a terceros no residentes. Para aquellos propietarios interesados en garantizar que su plaza de aparcamiento no sea utilizada por personas no autorizadas, es posible instalar un bolardo con llave, atornillado al suelo. Dicho bolardo deja en posición levantada y permite bloquear la plaza cuando el propietario no la está utilizando mediante llave, lo que impide el uso no autorizado del espacio. Se indica que el coste aproximado de instalación, incluyendo el suministro del bolardo, oscila entre 150 y 200 euros, siendo responsabilidad del propietario interesado la ejecución y mantenimiento del mismo.

-Ruidos y convivencia: El presidente recuerda que Estrella es un complejo residencial y no un hotel. Los propietarios tienen derecho a vivir en paz y tranquilidad. Queda prohibido generar ruidos que puedan alterar la convivencia, especialmente provenientes de inquilinos o visitantes, en zonas comunes o en la piscina, durante cualquier horario, en especial de madrugada. Se solicita a los propietarios que, en caso de sufrir molestias, se dirijan directamente a los responsables para resolver la situación. Se reitera que la convivencia se basa en el respeto mutuo.

-Suciedad y vertidos: Se informa que se han detectado colillas y residuos en jardines de plantas bajas y en zonas comunes. Está prohibido arrojar objetos, agua sucia o basura desde los balcones. Se recuerda que los residuos deben recogerse y depositarse correctamente, utilizando utensilios adecuados.

-Contenedores municipales: Todos los residuos deben depositarse en los contenedores proporcionados por el Ayuntamiento, respetando los horarios de recogida. Está prohibido dejar basura junto a los contenedores, ya que puede derivar en sanciones administrativas. Se solicita la colaboración de todos para mantener las zonas comunes limpias.

-Climatización y aire acondicionado: Cada apartamento dispone de una unidad de aire acondicionado independiente. Los propietarios son responsables del mantenimiento y reparación de sus unidades. La comunidad no asume responsabilidad alguna por averías individuales. Antes de realizar cualquier intervención que afecte a la fachada, se deberá consultar previamente al presidente para garantizar el cumplimiento de la normativa.

-Zonas comunes y seguridad: Se recuerda que los pasillos y escaleras deben permanecer libres de muebles, plantas u otros objetos que puedan obstaculizar el paso o impedir la evacuación en caso de emergencia. Todos los objetos deben retirarse cuando no se utilicen o cuando los propietarios no se encuentren en su vivienda.

-Insectos y plagas: Se ha informado de la presencia de hormigas y cucarachas en algunos apartamentos. Se recuerda que la comunidad realiza fumigaciones periódicas, pero los propietarios deben revisar sus viviendas y comunicar cualquier incidencia para su corrección.

-Terremotos y seguridad estructural: Se informa que, debido a la cercanía a la falla sísmica del Mediterráneo, es normal la aparición de pequeñas grietas en el interior de las viviendas tras movimientos sísmicos. La comunidad mantiene una cobertura de seguro adecuada para estas situaciones. De todas formas, se informa que las grietas observadas no tienen ningún riesgo porque no son de carácter estructural, sino que corresponden a normal asentamiento y juntas de dilatación.

-Estado de la calle y entorno: El presidente señala el deterioro de la Calle del Mar, incluyendo aceras rotas, falta de iluminación, vegetación invadiendo la vía y presencia de residuos. Se ha informado al Ayuntamiento y se valorará enviar un recordatorio para solicitar acciones correctivas.

-Proyectos y mantenimiento

1.- Sistemas de agua y calderas (Bloques A y B): Se han detectado problemas de presión en las calderas; después de realizar una reparación temporal, se ha procedido con el cambio de un calderín de uno de los dos grupos de presión. También se ha contratado un mantenimiento para ambos grupos.

2.- Muro de terraza 2º piso Bloque C: Se ha reconstruido el muro dañado por ausencia de juntas de dilatación.

3.- Sistema de cloro de piscina: Se ha renovado el sistema de dosificación de cloro, con un equipo nuevo y actualizado.

4.- Cubiertas de escaleras: Se proyecta instalar cubiertas para evitar la filtración de agua y la oxidación de barandillas.

5.- Mantenimiento general y jardines: Se continuará con poda, pintura, limpieza de aparcamientos, sustitución de plantas, mantenimiento de césped artificial, y reparaciones menores para mantener los costes controlados.

6.- Cajas de seguridad (key safes): Se indica que según la ley, están completamente prohibidas por la nueva normativa de Pisos Turísticos.

7.- Acceso electrónico a portales peatonales: El presidente informa que se ha valorado la instalación de un sistema de interfono con video (por razones de seguridad y comodidad) para los accesos peatonales, solicitando presupuestos que ascienden a un total de 10.062 euros. El coste supondría una derrama de 250 euros por vivienda. Al no estar este punto incluido en el orden del día, no se procede a su votación durante la presente junta. No obstante, se acuerda estudiar el interés de los propietarios para autorizar al presidente a enviar, junto con el acta, un formulario de votación con resultado vinculante. Se somete a votación la delegación de poderes al presidente para dicho envío, y los asistentes aprueban por unanimidad otorgar esta autorización. El formulario de votación será anexado al presente acta y su resultado será vinculante por acuerdo en la presente junta.

8.- Calefacción de piscina: Se descarta su instalación por el momento debido a los costes de electricidad y mantenimiento, aunque se mantiene como proyecto futuro.

5.4.- FECHA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

La Junta para el año que viene será el jueves, 16 de septiembre 2026.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 12:15 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

EL PRESIDENTE
GUS AGNEW

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN