

TRANSCRIPCION DE LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA 4012 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 7 DE MURCIA, REFUNDIDIO DE LAS INSCRIPCIONES 1 (CONSTITUCION) Y 2 (MODIFICACION DE ESTATUTOS) REFERIDA A DICIEMBRE DE 2021, CONFORME A LA REVISION EFECTUADA POR MS-LEGAL ABOGADOS CARTAGENA S.L.P., QUE INCLUYE LA REDACCIÓN DE LAS NOTAS A PIE DE PÁGINA EXPLICATIVAS QUE FIGURAN.

NO SE INCLUYEN NOTAS MARGINALES

CONSTITUCION DE COMPLEJO INMOBILIARIO DENOMINADO "HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT".-

La compañía Mercantil "La Hacienda Riquelme, S.L.", domiciliada en Torre Pacheco, Avenida de Juan Carlos I, número 60, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Torre Pacheco, el treinta de Julio de dos mil tres, ante el Notario Don Juan Isidro Gancedo del Pino, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 2002, Sección 8', folio 204, hoja MU-42.745 y C.I.F. B-73253726, es dueña de las fincas que se dirán por adjudicación en innecesariedad de reparcelación.- Y ahora, Don Facundo Armero Madrid y Don Manuel Martinez Ortuño mayores de edad, domiciliados en Torre Pacheco y D.N.I. 22.923.016-c y 52.802.511-P, como Consejeros Delegados mancomunados de dicha sociedad, cargos para los que fueron nombrados en escritura otorgada en Torre Pacheco, el treinta de Julio de dos mil tres, ante el Notario Don Juan Isidro Gancedo del Pino, que

causó la inscripción 2ª de su hoja social, declaran que es voluntad de "La Hacienda Riquelme, S.L." constituir sobre las fincas que se dirán un conjunto inmobiliario de lujo, tanto residencial como de ocio, que sea una referencia para los que en el futuro puedan ejecutarse.- Por este motivo, se procede a la constitución de un régimen de conjunto inmobiliario privado, amparado en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, que tendrá las siguientes características.

1. Fincas que se integran en dicho Complejo. Formarán parte del Conjunto inmobiliario todas y cada una de las parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, C-1, C-2, C-3 y C-4, fincas registrales 3.849, 3.850, 3.851, 3.852, 3.853, 3.854, 3.855, 3.856, 3.857, 3.858, 3.859 y 3.860, a los folios 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223 y 225, del libro 55 de esta Sección, y al folio 1 del libro 56 de esta Sección, que tendrán la consideración de elementos privativos, sin perjuicio de su peculiar régimen expresado en los Estatutos.-

2. Cuotas de participación. Las parcelas de uso residencial o comercial integradas en el complejo tendrán las cuotas de participación siguientes: la R-1, diez enteros sesenta centésimas por ciento; la R-2, nueve enteros, diez centésimas por ciento; la R-3, siete enteros, diecisiete centésimas por ciento; la R-4, nueve enteros, noventa centésimas por ciento; la R-5, diecisiete enteros, noventa centésimas por ciento; la R-6, veinte enteros, cincuenta centésimas por ciento; la R-7, cinco enteros, treinta y una centésimas por ciento; la R-8, quince enteros, treinta centésimas por ciento; la C-1, cuatro enteros, cuatro centésimas por ciento; la C-2, dos

centésimas de entero por ciento; la C-3, cuatro centésimas de entero por ciento; y la C-4, dos centésimas de entero por ciento.-

3. ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO "HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT".

TITULO I. GENERALIDADES.

Artículo 1. Denominación. Con la denominación de "Comunidad de Propietarios del Complejo Inmobiliario Privado "HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT" se constituye una Comunidad de Propietarios de la Urbanización de todo el ámbito del Plan Parcial "HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT", sin perjuicio de las Comunidades de Propietarios particulares que se creen en las distintas parcelas integradas en esta comunidad, que tendrá la consideración de "COMUNIDAD GENERAL DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT". La Comunidad se registrará por lo dispuesto en los artículos 24, 5 y demás concordantes de la Ley 49/1.960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1.999, de 6 de abril, así como, por lo dispuesto en los presentes estatutos, o la normativa que los sustituya.

Artículo 3. Domicilio.¹

1.- A todos los efectos se establece inicialmente el domicilio en la parcela C-3 en la que se ubica el control de accesos del Complejo.

¹ No inscrito artículo 2

2.- La Junta de Propietarios, con la mayoría que establece el art 17.3 de la Ley 49/1960, podrá acordar el traslado a cualquier lugar de la urbanización o fuera de ella, debiendo ser notificado el nuevo domicilio a todos los propietarios e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4. objeto y Finalidad.

La Comunidad tiene, como fin y principal objetivo regular las relaciones de los propietarios de fincas incluidas en el complejo "HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT" con respecto a la copropiedad indivisible sobre otros elementos, instalaciones o servicios comunes, así como atender a su conservación y mantenimiento, incluyendo ciertas dotaciones e infraestructuras públicas de la urbanización, y especialmente el mantenimiento de las condiciones estéticas exteriores de las edificaciones y del ajardinamiento de las mismas desde la parte que sea visible desde los viales u otras zonas en la forma que se establece en estos Estatutos. De igual modo constituye objeto de la comunidad de propietarios el mantenimiento y conservación de las dotaciones e infraestructuras que deben asumir los propietarios de parcelas y viviendas de la urbanización, con arreglo al Plan Parcial del Sector, a la Ley del Suelo 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia, y al R.D. 328 8/ 1978 de 25 de Agosto por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 5. Elementos comunes.

Se consideran elementos comunes de la "Comunidad de Propietarios del Complejo Inmobiliario Privado HACIENDA DE RIQUELME GOLF

RESORT" los siguientes:

- a) El vallado perimetral del complejo.
- b) La caseta de acceso al complejo inmobiliario.
- c) Los sistemas de seguridad.
- d) Las piscinas del complejo, con todas sus instalaciones y servicios complementarios.
- e) Las Instalaciones deportivas del complejo.
- f) Los viales del complejo, las zonas verdes, jardines y espacios libres que no aparezcan configurados como elementos privativos en la correspondiente declaración de obra nueva o propiedad horizontal, y especialmente las porciones no edificadas de las parcelas de uso residencial colectivo.
- g) El resto de servicios e instalaciones comunes de la urbanización tales como alumbrado público, contenedores de basura y mecanismos anejos, etc.
- h) Los servicios de conservación y mantenimiento del complejo, en la forma prevista en estos Estatutos.

En concreto, habrán de ser conservados y mantenidos por la Comunidad General de Propietarios, aún cuando estos no constituyen elementos comunes en sentido estricto, pero cuyo mantenimiento resulta obligatorio para todos los propietarios, a tenor de lo dispuesto en la Ley 1/2001 de 24 de Abril ,del Suelo de la Región de Murcia, y el Reglamento de Gestión Urbanística, y en las ordenanzas del Plan Parcial del Sector, los siguientes elementos:

1° .- Zonas verdes y espacios libres públicos y privados -exceptuando los privativos de los propietarios del complejo- incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

2° .- Todo el sistema viario y las aceras incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

3° .- Todas las instalaciones del Alumbrado Público y Privado del ámbito del Plan Parcial, cuadros, farolas, etc.

4° .- Red de saneamiento, y de riego del ámbito del Plan así como la Estación Depuradora de Aguas Residuales del mismo, en tanto en cuanto no se ceda a la administración autonómica o local competente.-

5° .- Mantenimiento y Limpieza del mecanismo de elevación de contenedores.

Por el contrario, según lo convenido con la Administración municipal, será asumido por el Ayuntamiento de Murcia:

1° .- Consumos del Alumbrado Público del ámbito del Plan Parcial.

2° .- Recogida de Basuras.

3° .- Red de Agua Potable y Depósito del ámbito del Plan Parcial.-

En ningún caso tendrán la consideración de elemento común ni el suelo ni el vuelo de las parcelas integradas en el complejo, aún en régimen de propiedad horizontal tumbada, que son de propiedad privada y particular, y que atribuyen a su propietario todos los derechos dominicales sin perjuicio de las limitaciones impuestas por sus

particulares normas estatutarias y por el bien común que se establecen en los artículos siguientes de estos estatutos.

En consecuencia, la Promotora, o quien de ella traiga causa, cuenta con el derecho de edificar paulatinamente sobre las parcelas integradas en el complejo, declarar la correspondiente obra nueva y, en su caso, proceder a la división material u horizontal, así como cualquier modificación de entidades hipotecarias, sin consentimiento ni siquiera conocimiento de la comunidad de propietarios.

Artículo 5 bis.

A) Condiciones estéticas, ornamentales y de uso.

Sin perjuicio de ostentar cada propietario la propiedad de su parcela y la edificación o plantaciones que sobre ella exista, tal como se configure en su correspondiente título de propiedad, en aras de asegurar la armonía y bienestar de los integrantes del conjunto:

1. Los propietarios quedan expresamente obligados a la no modificación de las condiciones estéticas exteriores de las edificaciones, de tal modo que no podrá alterarse en modo alguno las fachadas, ni sus volúmenes exteriores, ni el color o materiales empleados, ni los huecos, ni los toldos, ni las cubiertas, ni los torreones, ni realizar cerramiento de porches o terrazas, ni instalar antenas de televisión, radio, o cualquier otro mecanismo exterior de telecomunicación u otros elementos similares, ni tender ropa en las fachadas de las edificaciones ni en la parcela en zona que sea visible desde los viales, así como colocar todo tipo de carteles o

rótulos, y todo ello con respecto a lo que se refleje en las fotografías que se incorporen a la Cédula de Habitabilidad.

2. Los propietarios quedan expresamente obligados a la no modificación de la tipología, color y demás características del vallado de las parcelas, ni del ajardinamiento y cuidado de dichas parcelas en la zona que sea visible desde los viales, todo ello -con respecto a lo que se refleje en las fotografías que se incorporen a la Cédula de Habitabilidad.

3. La comunidad asume el mantenimiento de las fachadas y del césped de los jardines delanteros de la viviendas unifamiliares que, aún cuando éstos no constituyen elementos comunes, tendrá carácter obligatorio para todos los propietarios. Se entenderá por jardines delanteros la porción de estos que sea visible desde los viales. De igual modo la comunidad asume el mantenimiento de los jardines, espacios libres y piscinas de las parcelas residenciales en bloque, así como de las fachadas de los edificios en bloque, adosados o villas del complejo. El mantenimiento de las fachadas se llevará a cabo al menos cada cinco años y se sufragará con cargo a los Fondos de la Comunidad, para lo cual se habrá de consignar la correspondiente partida presupuestaria en uno o varios ejercicios. Las obras se llevarán a cabo mediante el oportuno contrato entre la Comunidad y la empresa con la que se convenga. Quedarán excluidos de esta obligación y de su correlativo derecho el establecimiento hotelero del complejo inmobiliario, que dada su especificidad y su sometimiento a normas de calidad superiores a los normales en las viviendas, deberá ser objeto de un mantenimiento más

exhaustivo tanto en frecuencia como en calidad que el resto del complejo.

4. Los propietarios no podrán realizar en la parcela construcciones y/o instalaciones fijas o móviles, excepción hecha de la piscina, jacuzzi exterior, caseta de jardín y barbacoa, a ubicar en la parte posterior de la edificación, en la zona que no sea visible desde los viales, todo ello con arreglo a los modelos, tipos y dimensiones que sean aprobados por la comunidad. Los propietarios cuyas parcelas dispongan de piscina deberán adoptar los elementos de seguridad necesarios para evitar daños a terceros; en concreto deberán instalar un vallado perimetral de la misma de al menos noventa centímetros de altura, debiendo utilizarse alguno de los modelos de valla que apruebe la comunidad en aras de mantener las condiciones estéticas del complejo. Las piscinas que tengan la consideración de elemento común del complejo inmobiliario serán valladas por la comunidad, que velará de su cuidado y mantenimiento.

5. Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido ejercer en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial.

7. Para la modificación de las obligaciones contenidas en los apartados anteriores -1 al 6 del epígrafe A)-, al ser una modificación del título constitutivo, se precisará el consentimiento unánime y expreso de la Comunidad constituida en Junta de Propietarios, especialmente

convocada a tal fin, en la forma establecida en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. La oposición de uno solo de los integrantes de la Comunidad impedirá la aprobación de dicha modificación. 8. El contenido íntegro de los siete apartados anteriores se incluirá en las escrituras públicas de transmisión de la propiedad, tanto la de la Sociedad Promotora como las posteriores.²

B) Servicios comunes a prestar por la comunidad³.

La Comunidad deberá prestar los servicios comunes que se señalan en los apartados siguientes. La periodicidad y forma de prestación de los servicios que a continuación se establecen por parte de la Comunidad resultarán de obligado cumplimiento hasta tanto la Administración municipal asuma, en su caso, la prestación del servicio de que se trate. En este último supuesto, la Comunidad resultará no obstante obligada a suplir por sí misma el déficit de periodicidad o modo de prestación de los servicios asumidos por la Administración en relación con los parámetros mínimos que se especifican en cada caso en los apartados que siguen. La prestación de dichos servicios comunes sólo podrá ser llevada a cabo por empresas de reconocido prestigio, que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos legales para el desempeño de cada una de las actividades, así como la disponibilidad de medios humanos y materiales suficientes para dar cumplimiento a las condiciones establecidas a continuación.

² El 5 bis A.6 no está inscrito

³ Este apartado 5 Bis B) es conforme a alteración estatutaria recogida en escritura otorgada en Torre Pacheco, el día veintiuno de Junio de dos mil siete, ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, protocolo 2.666, la mercantil "La Hacienda Riquelme, S.L.",

B.1. Seguridad y Vigilancia. Sin Perjuicio de los servicios de la Policia Municipal, la Comunidad contratará un servicio especial de vigilancia y control para la seguridad en toda la Urbanización que necesariamente habrá de satisfacer las condiciones mínimas reseñadas a continuación: Servicio de control de accesos mediante barrera de entrada y control de matriculas, con una dedicación mínima de un operario a jornada completa por cada turno de ocho horas con servicio veinticuatro horas todos los días del año. Servicio de control de cámaras de vigilancia y sensores perimetrales, con una dedicación mínima de un operario a jornada completa por cada turno de ocho horas con servicio veinticuatro horas todos los días del año.

Servicio de coche patrulla perimetral, con una dedicación mínima de un operario a jornada completa por cada turno de ocho horas con servicio veinticuatro horas todos los días del años. Servicio de tres coches de refuerzo adicionales en horario de 19:00 a 07:00 todos los días del año, con una dedicación mínima de tres operarios a jornada completa por cada turno de ocho horas y tres operarios a media jornada por cada turno de cuatro horas, así como tres vehículos a jornada completa j tres vehículos a media jornada por cada turno de ocho y cuatro horas respectivamente. Servicio de coche de refuerzo adicional de 7:00 a 19:00 todos los sábados, domingos y festivos del año con una dedicación mínima de un operario y una jornada completa por cada turno de ocho horas y un operario y un vehículo por cada turno de cuatro horas cada uno de los días de prestación obligatoria del servicio. La contribución de los propietarios al sostenimiento de los gastos de

este servicio será proporcional a las cuotas de participación de cada parcela en los gastos generales del complejo.

B.2. Limpieza.

La Comunidad contratará

- (i) un servicio especial de limpieza viaria y del mobiliario urbano,
- (ii) de mantenimiento de contenedores y sus sistemas de uso,
- (iii) de recogida de basuras, así como
- (iv) de limpieza del sistema de alcantarillado, en todas las zonas de carácter no privativo pertenecientes al complejo inmobiliario privado.

El contenido mínimo del servicio de recogida de basuras comprenderá necesariamente la recogida de residuos sólidos urbanos y la recogida selectiva destinada a reciclaje para la totalidad de contenedores del complejo con una frecuencia mínima de seis días a la semana, así como un servicio de recogida de muebles y enseres a realizar todos los días en los que haya labores de limpieza viaria. La dedicación mínima para este servicio será necesariamente de dos operarios a jornada completa y dos operarios a media jornada, así como los vehículos especiales de recogida necesarios. El contenido mínimo del servicio de limpieza viaria y mobiliario urbano comprenderá necesariamente el barrido de aspiración y el baldeo mediante camión cisterna de calles, aceras y áreas peatonales con una frecuencia mínima de seis días semanales y una dedicación mínima de dos operarios a jornada completa, así como los vehículos especiales y maquinaria necesaria. Asimismo comprenderá el barrido soplado y manual de las áreas en las que no sea posible el de aspiración, el vaciado

y limpieza de papeleras, la limpieza de buzones, contenedores soterrados y otros elementos del mobiliario urbano y la eliminación de pintadas y carteles con una frecuencia mínima de seis días semanales y una dedicación mínima de dos operarios a jornada completa, así como la maquinaria necesaria. El servicio de limpieza periódica de contenedores comprenderá necesariamente un mínimo de veinticuatro limpiezas anuales para la totalidad de los de fracción de resto y de doce limpiezas anuales para la totalidad de los selectivos, con la dedicación mínima de un operario a media jornada y el vehículo especial necesario por cada uno de los servicios de limpieza. El servicio e limpieza del alcantarillado se

realizará con una frecuencia mínima de una vez al año. La contribución de los propietarios al sostenimiento de los gastos de este servicio será proporcional a las cuotas de participación de cada parcela en los gastos generales del complejo.

B.3 Jardinería.

Dentro de sus obligaciones de conservación y mantenimiento, la comunidad contratará un servicio especial de mantenimiento de las zonas ajardinadas comunes así como de las privadas visibles desde los viales del complejo inmobiliario que se realizará de acuerdo a las condiciones mínimas relacionadas a continuación:

a) Escarificado y resiembra anual otoñal de bulevares, plazas, rotondas y zonas de acceso al complejo.

b) Dos podas anuales de cada una de las diferentes especies de arbolado presente en el complejo, excepto palmeras, cuya poda será trimestral.

- c) Siega mensual en seco de todas las zonas de césped del complejo inmobiliario, con la frecuencia diaria necesaria para el mantenimiento de la altura del césped en bulevares, plazas, rotondas y zonas de acceso al complejo entre quince y diecisiete milímetros en los meses de primavera y verano, y en veinticinco milímetros el resto del año, así como en veinticinco milímetros en los meses de primavera y verano y en treinta y cinco milímetros el resto del año en otras zonas ajardinadas comunes y en las privadas visibles desde los viales del complejo inmobiliario. El servicio deberá asimismo garantizar la unidad de siega de cada parcela y un mínimo de tres siegas al mes por parcela.
- d) Recogida de césped y lavado diario de máquinas de siega.
- e) Servicio de fertilización de zonas verdes mediante fertirrigación líquida y cristalina a través de sistema de riego, con una aportación mínima de quinientas unidades fertilizantes anuales y aportación mensual de microelementos mediante máquina de fertirrigación.
- f) Realización mensual de tratamientos herbicidas combinados con escardas en cada una de las zonas verdes del complejo.
- g) Tratamiento mensual de control de plagas y enfermedades durante los tres meses de verano en cada una de las zonas verdes del complejo.
- h) Realización anual de un mínimo de dos pinzados, cuatro tratamientos fungicidas, tres tratamientos insecticidas y un tratamiento gramínicida en las épocas adecuadas para ello sobre la totalidad de plantas arbustivas.
- i) Realización anual de un mínimo de dos operaciones de recorte e igualado de setos y de un tratamiento herbicida a base sobre los

mismos, así como de un tratamiento insecticida al mes durante los meses de verano, cuatro tratamientos fungicidas cada tres meses y de un tratamiento fungicida cicatrizante después de cada intervención de recorte. La contribución de los propietarios al sostenimiento de los gastos de este servicio será proporcional a las cuotas de participación de cada parcela en los gastos generales del complejo.

B.4. Vigilancia de Piscinas Comunitarias.

La Comunidad contratará respecto a cada uno de los conjuntos de piscinas comunitarias integrantes del Complejo Inmobiliario: i) el servicio de vigilancia de piscinas y socorrismo que sean necesarios por razones de seguridad con una dotación mínima de un socorrista por conjunto de piscinas próximas entre si, así como, ii) los de mantenimiento y limpieza precisos para que el uso de dichas instalaciones se realice de modo adecuado a la legislación vigente en la materia en cada momento. La contribución de los propietarios al sostenimiento de los gastos de este servicio será proporcional a las cuotas de participación de cada parcela en los gastos generales del complejo".

E) Instrumentos de la comunidad.

Para el cumplimiento de sus fines y objetivos, la Comunidad podrá:

A) Velar por el adecuado uso de los bienes comunes y de dominio y USO público de la Urbanización del Plan Parcial HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT de Sucina -Murcia- garantizando y

exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los miembros de la Comunidad.

B) Distribuir los gastos de la Comunidad entre todos los miembros de la misma, con arreglo a su correspondiente cuota de participación establecida en la escritura constituyente del Complejo y los acuerdos de la Junta de Propietarios.

C) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Comunidad o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón de su pertenencia a la Comunidad o por acciones u omisiones que afecten a los intereses comunes.

E) Crear un Fondo de Reserva cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la Comunidad dotado de una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al Veinte por ciento del último Presupuesto anual.⁴

F) Gestionar y defender los intereses comunes ante cualesquiera de las Administraciones Públicas y los particulares, con relación a todos los actos jurídicos, contratos, acciones y recursos que sean necesarios.

G) Ejercitar cuantas actividades y derechos lícitos sean convenientes para la mejor realización y cumplimiento del objeto de la Comunidad y redunden en beneficio de la misma y de sus miembros.

Artículo 6. Zona de Actuación.

La Zona de Actuación está constituida por el ámbito del Plan Parcial HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT de Sucina -Murcia-,

⁴ D no inscrito

incorporándose sus miembros a la Comunidad en el momento en que se les entreguen las edificaciones y parcelas. Las edificaciones y parcelas concretas que se integran en el Complejo, y que por tanto quedan sujetas a estos estatutos se especifican en la escritura de constitución del Complejo Inmobiliario Privado.

Artículo 7. La Comunidad y La Entidad Urbanística de Conservación.

Dado el solapamiento de obligaciones que recaen sobre los propietarios de viviendas y parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial HACIENDA DE RIQUELME Golf Resort de Sucina -Murcia- derivadas de leyes civiles y urbanísticas, se incluyen en el ámbito de actuación de la comunidad de propietarios las obligaciones urbanísticas de mantenimiento de dotaciones e infraestructuras impuestas a los propietarios en virtud del. Plan Parcial HACIENDA DE RIQUELME GOLF RESORT de Sucina -Murcia-, según lo dispuesto en la Ley 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia, y el Reglamento de Gestión Urbanística y ordenanzas del Plan Parcial del Sector Hacienda Riquelme. En consecuencia será la comunidad de propietarios la que asuma el cumplimiento de dichas obligaciones y la que vendrá obligada a mantener y conservar las dotaciones e infraestructuras enumeradas en el artículo 5 y siguientes de los presentes Estatutos, aun no teniendo los mismos la consideración de elementos comunes.

Artículo 8.- Duración.

La duración de la Comunidad de Propietarios será indefinida. Para que pueda producirse su disolución se precisará acuerdo unánime y expreso de La Comunidad constituida en Junta de Propietarios, especialmente

convocada a tal fin. La oposición de uno solo de los integrantes de la Comunidad impedirá la prestación de tal consentimiento.

TITULO II. ELEMENTOS PERSONALES Y REALES.

Capitulo 1.- Miembros de la Comunidad, derechos y obligaciones.

Artículo 9.- Miembros de la Comunidad.

1. Formarán parte de la Comunidad con carácter obligatorio, todos los propietarios de derechos singulares y exclusivos de espacios delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.
2. Los propietarios de fincas en régimen de propiedad horizontal, sea ordinaria o tumbada, tendrán en su Presidente la persona que les represente en las Juntas de Propietarios de la Comunidad General, sin perjuicio de que puedan, en Junta, designar otra persona distinta de su Presidente que ostente la representación de su comunidad particular a tal fin.
3. Los cotitulares de una parcela, de edificación o de cualquier inmueble en calidad de Propietarios, habrán de designar en documento notarial a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de los derechos que le corresponden, respondiendo todos ellos de forma solidaria frente a la Comunidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que señale el Presidente, lo nombrará éste entre los cotitulares, dando cuenta a los mismos. Cuando

los inmuebles sean propiedad de menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4. La Comunidad deberá llevar un Libro Registro de propietarios, en el que se inscribirán los datos personales del titular o titulares, régimen de propiedad, representante de cada comunidad de propietarios en la Comunidad General y en el caso de sociedades o Comunidades de cualquier clase, los datos de la persona que les represente. En este libro se harán constar las transmisiones, constituciones, modificaciones y extinciones de derechos sobre los inmuebles de los miembros integrantes de la Comunidad.

Artículo 10.- Derechos.

Serán derechos de los miembros de la Comunidad:

A) Usar y disfrutar de los elementos de propiedad común, así como las dotaciones e infraestructuras públicas y privadas de la urbanización con las formalidades y requisitos que resulten de los presentes Estatutos o se establezcan por la Junta de Propietarios.

B) Disfrutar de los beneficios previstos en la legislación que regula la Propiedad Horizontal y demás aplicable.

C) Concurrir a las reuniones de la Junta de Propietarios por medio de su representante, en su caso, e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas participaciones en la Comunidad.

D) Intervenir, en su caso, como electores o candidatos, en la designación de los Órganos de Gobierno.

E) Formular a los órganos de Gobierno de la Comunidad cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto de ésta.

F) Ser notificados de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios en el domicilio designado al efecto en cumplimiento de lo previsto en el artículo 11° E) de estos Estatutos.

G) Ser informados, en la medida adecuada, de cuantas actividades afecten a la Comunidad.

H) Recurrir contra los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Propiedad Horizontal y demás aplicable.

J) Presentar proposiciones y sugerencias.⁵

K) Cuantos derechos resulten de los presentes Estatutos, legislación de Propiedad Horizontal y demás aplicable.

Artículo 11. Obligaciones.

Los miembros de la Comunidad vendrán obligados a:

A) Cumplir fielmente las obligaciones contenidas en los presentes Estatutos, especialmente las referidas a las condiciones estéticas y al mantenimiento de las dotaciones e infraestructuras públicas y privadas, contenidas en el artículo 5° y 5° bis, así como los acuerdos válidamente adoptados por la Junta de Propietarios, y acatar la autoridad de los Órganos de Gobierno y sus representantes, sin perjuicio de las actuaciones judiciales procedentes.

⁵ 10.I no registrada

- B) Aceptar la designación de miembros de los Órganos de Gobierno.
- C) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Junta de Propietarios fije para atender a los gastos de prestación, conservación y mantenimiento de los elementos de propiedad común, de dominio y uso público a que vengan obligados o de propiedad particular cuyo mantenimiento asuma la Comunidad, en especial al mantenimiento de las fachadas de los bloques o edificaciones, zonas ajardinadas delanteras de uso privativo y las de uso común en las parcelas de edificación colectiva, así como el servicio de vigilancia y control en las condiciones establecidas en los apartados A) y B) del artículo 5º bis. A tal fin se fijará por la Junta de Propietarios la cuantía correspondiente a cada parcela, para que la distribuya internamente según sus cuotas, con las particularidades que recogen los apartados citados del artículo 5º bis y de las previsiones contenidas en el Presupuesto de la Comunidad, en los términos establecidos en los presentes Estatutos y en la legislación de Propiedad Horizontal.
- D) Contribuir, en proporción a sus cuotas de participación, a la dotación del Fondo de Reserva.
- E) Comunicar al Secretario de la Comunidad un domicilio que deberá estar situado expresamente en España a efectos de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan ulteriormente en el mismo. Esta obligación se extiende especialmente a los residentes o personas específicamente designadas para asistir a las Juntas Generales de la comunidad por las comunidades de propietarios de parcelas integrantes del Complejo.
- F) Designar una cuenta bancaria con el objeto de realizar los cargos de los recibos remitidos por la Comunidad. En todo caso se entenderán

correctamente practicadas cualesquiera notificaciones que se dirijan al domicilio que conste en el libro registro de la Comunidad, y si no se hubiere designado por el propietario, las remitidas al emplazamiento de la edificación y parcela de que sea titular, incluyéndose tal notificación en el tablón de anuncios de la Comunidad. En el supuesto de pretender la transmisión de titularidad de la edificación y parcela de que sea propietario, con carácter previo, deberá solicitarse y expedirse por el Secretario de la Comunidad certificación de estar al corriente en todas las obligaciones con la Comunidad.

Esta certificación se acompañará al documento de transmisión. Asimismo se obliga a notificar al mismo Secretario, dentro de los quince días siguientes a la transmisión, el nombre, apellidos y domicilio del nuevo titular. Si el vendedor no cumple con la indicada obligación de notificar la transmisión, podrá exigírsele por la Comunidad el pago de las cuotas correspondientes a la edificación y parcela de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir sobre éste. -

G) Designar, en los supuestos de cotitularidad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos. Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos. Hará dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados. sobre dicha designación o de no practicarse ésta, la Junta de Propietarios.

H) Cumplir fielmente las obligaciones contenidas expresamente en el artículo 9 de la Ley 49/1.960.

Artículo 12. Participación en la Comunidad.

1. La participación de los miembros de la Comunidad en los derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, así como en la adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios, será proporcional a la cuota asignada a los mismos. Se determina que la cuota que se asigna a cada parcela es igual a su coeficiente asignado en la escritura de constitución del Complejo inmobiliario. La cuota de cada edificio y de cada elemento independiente será la que conste en la correspondiente escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal.

2. Las cuotas de participación, que servirán para contribuir en los gastos de la Comunidad, serán para cada parcela igual al coeficiente asignado a las mismas en la correspondiente escritura que tenga el carácter de título constitutivo.

3. Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de las particularidades establecidas en el artículo 5 bis de estos estatutos, apartados A) y B), relativos a la contribución de las parcelas al sostenimiento de los gastos derivados del mantenimiento de las fachadas, de los elementos comunes de las parcelas de edificación colectiva y del césped de los jardines delanteros de las edificaciones y al mantenimiento de las dotaciones e infraestructuras públicas y privadas, y de los servicios de vigilancia y control del Complejo, respectivamente, que serán de aplicación preferente.

4. Cualquier modificación de las cuotas expresadas en el apartado 2 anterior que se acuerde por la Junta de Propietarios deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad."

Artículo 13. Transmisión de propiedades.

La transmisión por cualquier título de la propiedad de las edificaciones y parcelas, que determina la pertenencia obligatoria a la comunidad, comportará necesariamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente; entendiéndose incorporado aquél a la Comunidad a partir del momento de la transmisión, conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos. Del mismo modo, el ingreso en la Comunidad del Complejo determinará automáticamente, y sin necesidad de consentimiento ni formalidad alguna, el ingreso en la Entidad Urbanística de conservación del Complejo, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de partícipe, sin perjuicio de que las funciones, derechos y obligaciones de la misma son asumidos por la Comunidad de Propietarios.

Artículo 14. Elementos de propiedad común.

2. Las instalaciones y edificaciones construidas, en su caso, en terrenos propiedad de la Comunidad tendrán también naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiendo su titularidad a la Comunidad.⁶
3. Ningún miembro de la Comunidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, sin la previa y expresa autorización de la Junta de Propietarios; en caso de necesidad urgente, el Presidente de la Comunidad podrá decidir sobre las medidas a adoptar sin perjuicio de someterlo a su posterior ratificación o reprobación por la Junta de Propietarios.

⁶ 14.1 no registrado

4. Si se ejecutare alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo de quien la hubiere realizado; y los beneficios, si existieren, aprovecharán a todos los miembros de la Comunidad, sin obligación de satisfacer indemnización alguna a aquél.

5. Todos los miembros de la Comunidad, así como las personas que con ellas convivan o quienes con carácter permanente ocupen las viviendas o cualquier inmueble y tengan autorización de sus propietarios, gozarán de los mismos derechos para usar y disfrutar de los elementos de propiedad que puedan existir y de acuerdo con la finalidad de los mismos. El ejercicio de este derecho se ajustará a lo establecido en los presentes Estatutos y a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Comunidad.

CAPITULO 2: SEGURO Y RESPONSABILIDAD CIVIL DE TERCEROS.

Artículo 15. Seguro y responsabilidad civil de terceros.

(1) La responsabilidad civil de la propiedad frente a terceros se distribuirá entre los propietarios en proporción a sus cuotas en la propiedad común. La responsabilidad en un caso concreto de fraude, culpabilidad o negligencia imputable a uno de los propietarios, será atribuida en exclusiva a ese propietario.

(2) La propiedad común quedará asegurada contra riesgos con una compañía de seguros de renombre y las primas serán pagadas con cargo al fondo común, distribuyéndose el importe de las mismas entre los

propietarios en proporción a sus respectivas cuotas. Las condiciones del seguro serán contratadas con la mayor amplitud de facultades por el Presidente de la Comunidad.

(3) Cada propietario podrá suscribir un seguro individual o se convertirá en su propio asegurador en caso de daños que tengan su causa u origen en su propiedad privativa.

(4) En caso de siniestro, la indemnización pagada al amparo de una póliza general será cobrada por el Administrador y depositada en una entidad bancaria. Si el siniestro afecta solamente a una parte de la propiedad, la indemnización será utilizada para reparar las zonas afectadas. Si el importe fuera suficiente para ello, se efectuará la reparación con cargo a los fondos comunes, y de ser superior al coste la reparación, el excedente quedará depositado en la Caja de la Entidad.

TITULO III ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD.

Artículo 16. Órganos de Gobierno.-

(1) Los órganos de Gobierno de la Comunidad son:

- a) La Junta de Propietarios.
- b) El Presidente y en su caso los Vicepresidentes.
- c) El Secretario.
- d) El Administrador.

(2) Todos los miembros de la Comunidad quedarán obligados al cumplimiento de los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Comunidad, sin perjuicio de los recursos y acciones pertinentes.

CAPITULO 1. LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 17. Naturaleza.

La Junta de Propietarios es el órgano deliberante supremo de la Comunidad y estará compuesta por los Presidentes o personas especialmente designadas al efecto por cada comunidad particular en régimen de propiedad horizontal -ordinaria o tumbada- de parcelas independientes constituidas en tal régimen. En consecuencia el número de personas legitimadas para asistir a la Junta General será igual al número de parcelas integradas en el Complejo que tengan la consideración de elementos privativos -no comunes-.

Artículo 18. La Junta de Propietarios Ordinaria.

- (1) La Junta de Propietarios Ordinaria se reunirá una vez al año.
- (2) Dentro de los meses de Noviembre o Diciembre de cada año, celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio. anterior, y el Presupuesto del Ejercicio Económico siguiente.
- (3) Podrán también adoptarse cualesquiera acuerdos que sean competencia de la Junta de Propietarios, siempre que figuren incluidos en el Orden del Día correspondiente o se declare previamente la urgencia de su conocimiento y resolución, estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Comunidad.-

(4) Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados, en su caso, sobre otras materias.

(5) Las Juntas de Propietarios Ordinarias se celebrarán en idioma español y con traducción simultánea a los dos idiomas mayoritarios de los propietarios no españoles.

Artículo 19. La Junta de Propietarios Extraordinaria.

(1) Toda reunión de la Junta de Propietarios que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Junta Extraordinaria.

(2) La Junta de Propietarios Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente de la Comunidad lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten la cuarta parte de propietarios o un número de éstos que representen al menos el veinticinco por ciento del total de las cuotas de participación, mediante carta certificada dirigida al Presidente de la misma, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

(3) La convocatoria de la Junta la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión con indicación de los asuntos a tratar, el lugar día y hora en que se celebre en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el apartado E) del artículo 11' de estos Estatutos y artículo 9 de la Ley 49/1.960.

(4). Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de Propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la Comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique

claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el Orden del Día de la siguiente Junta que se celebre.

(5) Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados en su caso, sobre otras materias.

(6) Las Juntas de Propietarios Extraordinarias se celebrarán en idioma español y con traducción simultánea a los dos idiomas mayoritarios de los propietarios no españoles.

Artículo 20. Derechos de Asistencia.

(1) Podrán asistir a las sesiones de la Junta de Propietarios las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas propietarias de parcelas independientes en el complejo, los Presidentes de comunidades ordinarias o tumbadas en que se hayan constituido parcelas del complejo o las personas especialmente designadas por tales comunidades a este preciso efecto, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos.

(2) Los miembros de la Comunidad propietarios de parcelas independientes que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas podrán asistir a las sesiones de la Junta con voz pero sin voto según se establece en el artículo 15.2° de la Ley de Propiedad Horizontal.

(3) Cada una de las parcelas independientes del complejo será representada por una sola persona en la Junta de Propietarios, a cuyo fin serán de aplicación las reglas siguientes:

(3.1) Parcelas independientes:

A) Propietario-único:

a) Cuando la titularidad recaiga en persona física, ésta ostentará su derecho por sí o mediante apoderado designado en virtud de documento escrito, que podrá ser privado y no público firmado por el propietario.

b) Si la titularidad es ostentada por persona jurídica ésta designará, con arreglo a sus propios estatutos, quien le represente, acreditándose tal circunstancia mediante documento notarial que acredite su régimen interno y representación.

B) Cuando la titularidad corresponda a varias personas por pertenecer proindiviso la propiedad a aquellas, el derecho de asistencia lo ostentará el copropietario designado en virtud de lo dispuesto en el artículo 11º

G) de los presentes Estatutos. -

(3.2) Parcelas en régimen de propiedad horizontal ordinaria o tumbada.

Su representación corresponderá al Presidente de la Comunidad de la parcela o, en su caso, a la persona designada específicamente por la comunidad en cuestión para que la represente en las Juntas de la Comunidad General. En todo caso, el número de personas legitimadas para asistir a la Junta General será igual al número de parcelas integradas en el Complejo que tengan la consideración de elementos privativos -no comunes-.

CAPITULO 2- COMPETENCIAS

Artículo 21.- Competencias de la Junta de Propietarios.-

Corresponde a la Junta de Propietarios las siguientes competencias:

- A) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio.
- B) Aprobar el Presupuesto económico de cada ejercicio.
- C) Designar al Presidente, Vicepresidentes y Secretario.
- D) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora necesarias para atender el objeto de la Comunidad, así como fijar los medios económicos precisos para su financiación y la forma y plazos de recaudación de las aportaciones de los miembros establecidas para tales fines.
- E) Aprobar la imposición de derramas económicas para atender gastos no previstos en el Presupuesto Anual.
- F) Cesar con carácter anticipado al Presidente, Vicepresidentes y Secretario y designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquellos.
- G) Aprobar la modificación de los Estatutos de la Comunidad.
- H) Resolver sobre el traslado del domicilio de la Comunidad con sujeción a lo previsto en los presentes Estatutos.
- I) Conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés de Propietarios para la Comunidad.

CAPITULO 3. CONVOCATORIA.

Artículo 22.- Convocatoria.

1. La Junta de Propietarios será convocada por el Presidente de la Comunidad con siete días de antelación como mínimo a la fecha en que haya de celebrarse. La convocatoria la hará con indicación de los asuntos

a tratar, el lugar, día y hora en que se celebre en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, que podrá convocarse para el mismo día y lugar, siempre que hubiere transcurrido media hora desde la anterior. Las citaciones se practicarán en la forma establecida en el apartado E) del artículo 11° de estos Estatutos y artículo 9 de la Ley 49/1.960.

2. Se practicará la notificación mediante carta certificada o bien por entrega de aquella en el domicilio designado al efecto, conforme a lo dispuesto en el apartado E) del artículo 11° de estos Estatutos o en su defecto el que notoriamente resulte de anteriores convocatorias.

3. La celebración de Junta Extraordinaria a petición de - miembros de la Comunidad en la forma dispuesta por el artículo 19.2 de los presentes Estatutos, habrá de ser convocada por el Presidente de la Comunidad, dentro de los diez días siguientes al requerimiento practicado. Si no la convocara el Presidente dentro de dicho plazo, lo podrán hacer los promotores de la Junta dentro de los diez días siguientes. La reunión deberá celebrarse entre los treinta y los cuarenta y cinco días siguientes a dicho requerimiento.

Artículo 23.- La Constitución.

(1) La Junta de Propietarios quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, presentes o representadas, la mayoría del número de miembros de la Comunidad con derecho de asistencia, en la forma indicada en el artículo 20 que representen, a su vez, la mayoría de cuotas de participación.

(2) En segunda convocatoria quedará válidamente constituida la Junta de Propietarios cualquiera que sea el número de asistentes y cuotas de participación que éstos representen.

(3) No obstante, la Junta podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria en forma, con el carácter de Junta de Propietarios Universal, cuando estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Comunidad decidan unánimemente su celebración.

CAPITULO 4 ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Artículo 24. Adopción de acuerdos.

(1) El Presidente de la Comunidad General, o quien le sustituya, presidirá la Junta, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de los acuerdos si procediere. Actuará como Secretario la persona que ostente tal cargo o por ausencia de éste, quien designe el Presidente.

(2) Los acuerdos se adoptarán, en todo caso, por mayoría simple de las cuotas de participación presentes y representadas, emitiendo cada asistente un solo voto, cuyo valor se computará en función del derecho que ostente, con arreglo a lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

(3) Los acuerdos que impliquen la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal o en los Estatutos de la Comunidad, solo serán válidos si son adoptados por unanimidad de todos los miembros de la Comunidad, en la forma prevenida en la Ley.

(4) Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto

en los presentes Estatutos y a las normas de la Ley 49/1.960; y obligarán incluso a los no asistentes y a los disidentes, ello sin perjuicio de los procedimientos judiciales que se pudieran plantear, de conformidad con lo establecido en el Título V de estos Estatutos.

Artículo 25. Actas y certificaciones.

(1) De cada reunión de la Junta de Propietarios se levantará acta, en la que se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, así como los demás requisitos establecidos en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se redactarán en español y se traducirán a los cuatro idiomas mayoritarios de los propietarios. El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y el Secretario al terminar la reunión o en los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

(2) Dichas actas, redactadas en español, figurarán en el correspondiente Libro de Actas, que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario de la Comunidad.

(3) Del contenido del Libro de Actas de la Comunidad, que deberá estar foliado, encuadernado y diligenciado por el Registro de la Propiedad, se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera de los miembros de la Comunidad.-

CAPITULO 5. EL PRESIDENTE.

Artículo 26. Nombramiento y funciones.

(1) El Presidente será nombrado, entre los asistentes a la Junta, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo según lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 49/1960.

(2) Corresponden al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de la Comunidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter a conocimiento y resolución de la Junta de Propietarios los asuntos que a ésta le estén reservados, celebrando a tal fin los actos y contratos que estime precisos y nombrando cuantas Comisiones, Administradores, Apoderados y empleados estime necesarios.

(3) Serán funciones específicas del Presidente:

A) Ejecutar los acuerdos de la Junta de Propietarios.

B) Administrar los fondos de la Comunidad, formalizando la Memoria y cuentas correspondientes a a cada ejercicio que han de ser sometidas a la Junta de Propietarios.

C) Ordenar el cumplimiento de los servicios a que se refiere el artículo 5º de estos Estatutos.-

D) Adoptar, dentro del marco de competencias de la Comunidad, las medidas necesarias para regular el uso y funcionamiento adecuado de los servicios básicos e instalaciones de la Zona de Actuación.-

E) Autorizar expresamente y con carácter preceptivo cualquier actividad, tanto temporal como permanente, sobre los elementos comunes de la Comunidad.

F) Decidir sobre la pertinencia de actuaciones judiciales, administrativas, contencioso administrativas, y de- toda índole, en defensa de los intereses de la Comunidad, así como acordar la

separación, transacción o desistimiento de los procedimientos incoados.

G) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos y de cuantos acuerdos se adopten por los órganos de Gobierno de la Comunidad.

H) Resolver, a título de laudo arbitral, las cuestiones que se le sometan por los miembros de la Comunidad.

I) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona obligada o acreedora.

J) Constituir y retirar depósitos de todas clases, en cualquier establecimiento de crédito, tanto oficial como particular; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito y retirar de las mismas las cantidades que correspondan; firmar recibos, talones, cheques, pagarés, resguardos y demás documentos que procedan, librar, endosar, avalar, intervenir, aceptar, cobrar, pagar, negociar y protestar letras de cambio, pagarés y demás documentos de crédito.

K) Fijar la cuantía y formalidades de las aportaciones económicas de los miembros de la Comunidad, en función del Presupuesto Anual de ingresos y gastos de las cuotas de participación de aquellos; y proceder contra los morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.

L) Proponer a la Junta de Propietarios, en su caso, el traslado del domicilio de la Comunidad y notificar a los, miembros de la misma dicho cambio.

M) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Comunidad y fijar su retribución y régimen de trabajo.

N) Informar por medio de circulares a todos los miembros de la Comunidad con carácter semestral, al menos, de su gestión, de las actividades de la Comunidad y de cuantos hechos, situaciones y aspectos sean de interés para los Propietarios de la misma. Dichos informes se realizarán en español y se traducirán a los cuatro idiomas mayoritarios de los propietarios.

O) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta de Propietarios. Dirigir las deliberaciones en estas sesiones haciendo uso de facultades que, con: carácter enunciativo y no exhaustivo, son las siguientes: dar o quitar la voz en las intervenciones, establecer los turnos y tiempos máximos de intervención, considerar por suficientemente deliberadas las cuestiones sometidas a debate, limitar nuevas intervenciones sobre la misma, apercibir a los intervinientes en el caso de no aceptar las directrices del Presidente y determinar la expulsión de la sesión a quien no atienda tales apercibimientos, siendo ayudado, en su caso, por guardas de seguridad. Todo ello en atención al adecuado y ordenado desarrollo de las sesiones.

P) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Comunidad y de sus órganos de Gobierno; pudiendo otorgar poderes a Letrados y Procuradores para la dirección y representación judicial en el ejercicio de dicha; representación.

Q) Autorizar las actas de la Junta de Propietarios, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

R) Cualesquiera otras funciones relacionadas con el objeto de la Comunidad que no estén atribuida a la Junta de Propietarios»

3. El Presidente podrá delegar parte de sus atribuciones y facultades en una Comisión Permanente unipersonal o pluripersonal, siendo asistida del Administrador de la Comunidad.

4. En caso de ausencia será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente.

CAPITULO 6.- EL SECRETARIO

Artículo 27. Nombramiento y funciones.

1. El Secretario será designado por la Junta de Propietarios y ostentará las siguientes funciones:

A) Asistir a las reuniones de las Juntas de Propietarios.

B) Levantar acta en español de las sesiones de las Juntas de Propietarios, transcribiéndolas en el Libro de Actas de la Comunidad.

C) Notificar a los miembros de la Comunidad los acuerdos de la Junta de Propietarios.

D) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas con el visto bueno del Presidente. -

E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Presidente.

2. En caso de ausencia será sustituido por el Administrador.

CAPITULO 7.- EL ADMINISTRADOR.

Artículo 28 - Nombramiento y funciones.

1. La Junta de Propietarios nombrará un Administrador que podrá ser persona física o jurídica.

3. Serán, a título enunciativo, funciones del Administrador:⁷

A) Llevar la administración y la contabilidad de la gestión económica y financiera de la Comunidad, en base a los principios contables de general aceptación, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer aquélla.

B) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Comunidad, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, edificación y parcela de que sea propietario, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

C) Ostentar la jefatura y control de los empleados administrativos y laborales al servicio de la Comunidad y relacionarse personal y contractualmente con los contratistas de la misma, sin perjuicio de las superiores facultades del Presidente.

D) Efectuar los pagos, cobros y liquidaciones que ordene el Presidente.

E) Asistir a las sesiones de la Junta de Propietarios, con VOZ pero sin voto.

F) Proponer al Presidente la adopción de las medidas precisas para el óptimo cumplimiento de los fines de la Comunidad, elaborando también las propuestas, programas de trabajo y cometidos prioritarios.

⁷ 28.2 no registrado

G) Cuidar del mantenimiento y conservación de los elementos comunes y de dominio y uso público de la Zona de Actuación; así como de la adecuada prestación de los servicios propios de competencia de la Comunidad.

H) Custodiar la documentación de la Comunidad.

I) Preparar presupuestos y memorias con rendición de cuentas.

J) Recibir consultas y sugerencias de cualquier miembro de la Comunidad.

K) En general todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Presidente o la Junta de propietarios.

TITULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO.

CAPÍTULO 1. EJERCICIO ECONÓMICO, PRESUPUESTO Y CUENTAS.

Artículo 29. Ejercicio económico.

El ejercicio económico comenzará el día uno del mes de Enero de cada año y se cerrará el treinta y uno de diciembre.

Artículo 30.- Presupuesto.

1. En el último semestre de cada ejercicio, el Presidente formulará los presupuestos provisionales para el ejercicio económico siguiente, eligiendo para ello las fórmulas de presentación más convenientes en

cada momento. El presupuesto podrá señalar conceptos ordinarios y otros de carácter extraordinario o de proyección plurianual, determinando el origen de los fondos y las aplicaciones de los mismos conducentes al equilibrio de ambos, aplicándose con carácter de Propietarios desde el día primero de cada año.

2. Dichos presupuestos se redactarán en español y se traducirán a los cuatro idiomas mayoritarios de los propietarios.

3. La Junta de Propietarios en sesiones extraordinarias podrá aprobar igualmente presupuestos especiales y complementarios, con carácter de necesarios y, por consiguiente, se adicionarán al presupuesto anual para ser liquidados ambos con el cierre del ejercicio al que se apliquen.

4. Por razones de urgencia, el Presidente podrá incurrir en gastos no previstos y hasta la cantidad límite del importe equivalente al cinco por ciento del Presupuesto Anual, dando cuenta en la primera Junta de Propietarios que se celebre. En cuanto a las variaciones de gastos que se produzcan por razón de disposiciones legales, serán atendidas por la Comunidad dándose cuenta igualmente en la Junta de Propietarios de próxima celebración.-

Artículo 31. Cuentas Anuales.

1. Semestralmente, el Administrador obtendrá un balance de situación y un estado de ingresos y gastos que se pondrá en relación con el presupuesto acumulado a la fecha, todo lo cual será intervenido por el Presidente. Al término de cada ejercicio económico, estos estados podrán someterse a intervención de Censores o Auditores, si hubiesen

sido nombrados por la Junta de Propietarios con este carácter, sin perjuicio de poder ser examinados por cada miembro de la Comunidad en los siete días anteriores a la celebración de la Junta de Propietarios ordinaria.

2. La Junta de Propietarios Ordinaria aprobará, total o parcialmente, los estados financieros citados, así como la gestión derivada de la administración de los fondos de la Comunidad.

3. La contabilidad y las cuentas anuales se llevarán y obtendrán en base a principios de general aceptación definidos en el marco del derecho contable.

4. De las cuentas anuales se derivará las cuotas a pagar por los propietarios según los porcentajes establecidos en el artículo 12º de los presentes Estatutos, cuotas que se emitirán por semestres anticipados o en su caso con la periodicidad que se establezca por el Presidente.

5. De existir remanente, la Junta de Propietarios decidirá si se incrementa al Fondo de Reserva o se traspasa al ejercicio siguiente deduciendo el importe del mismo del Presupuesto anual. En caso de déficit, la misma Junta decidirá si el mismo se cubre con el Fondo de Reserva o se efectúa un cargo independiente al respecto.

CAPITULO 2.-INGRESOS Y GASTOS

Artículo 32.- Ingresos de la Comunidad.

Serán ingresos de la Comunidad:

- A) Las aportaciones de los miembros de la Comunidad en base a las cuotas ordinarias y extraordinarias que resulten de los presupuestos aprobados por la Junta de Propietarios.
- B) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común que puedan constituirse, de acuerdo con el objeto y competencia de la Comunidad.
- C) El importe de los beneficios fiscales que pudieran corresponderles.
- D) El importe de las subvenciones, donaciones, transmisiones lucrativas etc. que se obtengan.-
- E) Cualesquiera otros recursos no previstos en los apartados anteriores que pudieran serle atribuidos.

Artículo 33. Gastos de la Comunidad.

1. Todos los gastos que se originen en la comunidad, como consecuencia de la atención del objeto de la misma y de su Zona de Actuación y realizados en el marco presupuestario que señala el artículo 30º anterior, serán sufragados por los miembros de la Comunidad definidos en el artículo 9º en base a las cuotas de participación previstas con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 12º.
2. A título enunciativo serán gastos de la Comunidad:
 - A) Ejecución de las obras que acuerden los órganos de Gobierno de la Comunidad, en cumplimiento del objeto de la misma.
 - B) Conservación y mantenimiento de los elementos y servicios a que se refiere el artículo 5º de los presentes Estatutos.

C) Conservación y mantenimiento de los elementos, instalaciones y servicios comunes.

D) Remuneración del Personal de la comunidad.

E) cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Comunidad.

CAPITULO 3. PAGO Y RECAUDACIÓN DE CUOTAS.

Artículo 34. Desglose y pago de cuotas.

1. Las cuotas de participación establecidas en el artículo 12º anterior constituyen el módulo determinante de la obligación de contribuir de los miembros de la Comunidad en los gastos de las mismas; sin perjuicio de suponer igualmente el valor definitivo de concurrencia y toma de decisiones de la Junta de Propietarios. Las cuotas así determinadas, se aplicarán a los propietarios individuales de edificaciones y parcelas, incluso en regímenes de cotitularidad, representando así al total de miembros integrados en la comunidad.

2. El Presidente, al señalar las aportaciones económicas que, con arreglo a su cuota de participación respectiva, deban satisfacer los miembros de la Comunidad con arreglo a las previsiones económicas aprobadas por la Junta, determinará la forma y condiciones de pago de aquéllas sin que ninguno de dichos miembros pueda negarse a su pago por renuncia al uso de las obras de urbanización, servicios, dotaciones e instalaciones; tanto de dominio y uso público como comunes de la Zona de Actuación.

Artículo 35. Recaudación.

1. En detecto de acuerdo expreso, las cuotas o aportaciones económicas que han de satisfacer los miembros de la Comunidad se recaudarán por semestres naturales adelantados, respecto a las previsiones del presupuesto anual, debiendo verificarse el abono de la cantidad correspondiente dentro del plazo de los quince días siguientes al de recepción del requerimiento de pago.

2. A tal fin el Administrador de la Comunidad librará recibo por importe de la la contribución semestral. La notificación o requerimiento de pago se realizará a la entidad bancaria que se designe de conformidad con lo establecido en el apartado F) del artículo 11°.

3. En caso de impago por parte de cualquier obligado an el plazo al efecto señalado, éste incurrirá en mora por la contribución correspondiente a cada semestre.

5. La Entidad, una vez transcurrido el plazo hábil para el pago de las cuotas o la devolución por la entidad bancaria del recibo emitido, requerirá fehacientemente al miembro moroso, por carta certificada o notificación personal, concediéndole un plazo máximo de diez días para verificar al abono del principal e intereses y del recargo por mora. En caso de no hacerlo efectivo, el Presidente o el Administrador, si así lo acordase la Junta de Propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio tal y como establece el artículo 21° de la Ley 49/1960.⁸

7. El pago por la Comunidad de obligaciones económicas correspondientes a alguno o algunos de los miembros de la misma

⁸ No se registra el 35.4

cuando se produjere incumplimiento de sus respectivas obligaciones, atribuirá a la Entidad título suficiente para formalizar la reclamación pertinente en vía judicial.⁹

8. Los propietarios que incurran en morosidad y resulten deudores de cuotas legalmente establecidas al amparo de los presentes Estatutos, perderán cuantos derechos les asisten con arreglo al régimen estatutario anteriormente regulado no teniendo derecho a voto en los asuntos que se traten en la Junta de Propietarios.

TITULO V. RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 36.- Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por la Junta de Propietarios, tendrá naturaleza obligatoria para todos los miembros de la Comunidad.

2. Las normas contenidas en los presentes Estatutos son de obligado cumplimiento y tienen por objeto regular los derechos y obligaciones de los propietarios de fincas incluidas en la Zona de Actuación definida en el artículo 6º anterior, así como las normas de gobierno y administración y el régimen económico y jurídico de la Comunidad.

Artículo 37º.- Ejecutividad.

⁹ No se registra el 35.6

1. Los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios serán ejecutivos y obligatorios para los miembros de la Comunidad desde el cierre del acta de cada reunión, tal y como dispone el artículo 19º.3 de la Ley 49/1960, salvo que la Ley previere lo contrario.

2. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderán su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la Comunidad de Propietarios.

Artículo 38º. Recursos.

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal en los siguientes casos:

A) Cuando sean contrarios a la Ley a los presentes Estatutos.

B) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

C) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su voto.

3. Para la impugnación de los acuerdos, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas o proceder previamente a la consignación de las mismas, tal y como se establece en el artículo 18º .2 de la Ley 49/1960.

4. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de Propietarios salvo lo dispuesto en la Ley.

TÍTULO VI DISOLUCIÓN DE LA COMUNIDAD.

Artículo 39. Extinción .

1. El régimen de propiedad horizontal se extinguirá por la destrucción de la urbanización. Se estimará producida aquella cuando el coste de las reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro o por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias conforme se establece en la Ley de Propiedad Horizontal.¹⁰

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA.

En lo no previsto en este Estatuto se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- ORGANIZACIÓN INICIAL DE LA COMUNIDAD.

¹⁰ No hay nº 2.

Dada la necesidad de proveer de modo inmediato y perentorio a la designación de una representación legal de la comunidad, la promotora, "HACIENDA DE RIQUELME, S.L." asumirá la condición de Presidente, Secretario y Administrador de la comunidad durante un periodo máximo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución del Complejo Inmobiliario. Dichos cargos los desempeñará por medio de cualquiera de sus representantes legales o bien podrá delegarlos en cualquiera de los propietarios u otros profesionales, en su caso, si lo considera oportuno, así como revocar dichas delegaciones.-

TERCERA. RESERVA DE DERECHOS.

Dado que las parcelas de este Complejo se destinan a nuevas construcciones a ejecutar en el futuro, con las consiguientes modificaciones hipotecarias y actos o negocios jurídicos que ello lleve aparejado, que pueden incluso ser edificadas por fases, la promotora "Hacienda de Riquelme, S.L." o quien de ella traiga causa, se reserva los siguientes derechos por un PLAZO DE CIEN AÑOS:

- 1) La parcela o parcelas aún no edificadas en todo o en parte y las edificaciones ya ejecutadas sobre las mismas quedan sometidas a las prescripciones urbanísticas vigentes y de las Ordenanzas aplicables a esta zona.
- 2) El titular actual o futuro de las parcelas que integran el complejo, de sus diversas porciones, edificadas o no, o de las que de ellas traigan causa podrá por si solo como pleno titular dominical de su finca sin tener que contar con el consentimiento, ni siquiera notificación a los

propietarios actuales o futuros de las fincas resultantes de la propiedad horizontal:

- a) Edificar sobre la finca en la forma, medida y condiciones que permitan las disposiciones urbanísticas y administrativas que sean aplicables a este sector.
- b) Realizar la construcción y la declaración de obra nueva en la forma que se derive de los pertinentes proyectos, a medida que aquellas se vayan desarrollando, su propiedad horizontal y la fijación de sus Estatutos.-
- c) Determinar la cuota de los elementos individuales de cada finca en base a los criterios objetivos reconocidos por la Ley de Propiedad Horizontal.
- d) La facultad de otorgar cuantas escrituras sean necesarias para el ejercicio y desenvolvimiento de estos derechos e incluso complementarias de rectificación o subsanación.
- e) El derecho de instalar cualquier anuncio, luminoso o no, en dichas parcelas, en los vuelos o terrenos de los edificios construidos o que se construyan.
- f) Cada una de las fincas, y las que procedan de ellas, podrán ser objeto indefinidamente cuantas veces quiera su propietario de agrupación, agregación, segregación, división y subdivisión y en general de cualquier otra modificación estableciendo entre ellos en su caso, las relaciones de vecindad mediante la constitución de las servidumbres procedentes. Su propietario describirá las nuevas propiedades formadas, fijando las cuotas de las mismas, sin alterar las de los no afectados por estas operaciones. No será

necesario, en ningún supuesto, el consentimiento previo o posterior de los demás propietarios ni el de la Junta de ellos.-