

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “MONTELEON”

PREAMBULO

La Comunidad de Propietarios MONTELEON se acoge, expresamente, a la regulación de la ley de Propiedad horizontal, en la modalidad denominada Tumbada o Yacente”.

Los presentes Estatutos constituyen la Norma básica de la regulación de la convivencia y uso de los distintos elementos físicos, materiales y humanos que conforman la Comunidad, por lo que su cumplimiento es obligatorio para todos sus miembros, presentes o futuros y quienes de ellos dependan, sin que quepa invocar pacto o práctica en contrario, ni pueda alegarse ignorancia de sus preceptos. A tal efecto se solicita la inscripción de los presentes en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Las normas generales de convivencia y las particulares sobre utilización de elementos comunes o servicios adscritos a un uso compartido o exclusivo, se regirán por los presentes Estatutos.

La interpretación de los presentes siempre habrá de realizarse en base a tres principios rectores: La convivencia tranquila y pacífica, la no alteración substantiva de los elementos materiales que conforman la Urbanización y la preservación de los elementos comunes y privativos para el fin con que fueron construidos.

A tal fin se circunscribe el siguiente:

ARTICULADO

PRELIMINAR

ESPECIALIDAD DE LOS PRESENTES ESTATUTOS

La Comunidad de PROPIETARIOS MONTELEON se formaliza, teniendo en cuenta compromisos adquiridos anteriormente por cada copropietario, al momento de la formalización y otorgamiento de la Escritura de declaración de obras nuevas, otorgada por

INTERNACIONAL DE NUEVAS URBANIZACIONES SA. Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MONTELEON C.B., ante el Notario de Vitoria Don Ángel Velasco Ballesteros, el 15 de marzo de 1.993, bajo el nº 227 de su protocolo.

En la citada Escritura Pública, se especifica claramente las obligaciones referentes a 'OBRA EN CONSTRUCCION' asumidas por cada copropietario.

Asimismo existen aceptadas por cada copropietario obligaciones de pago, referentes a la construcción de chalets en las distintas parcelas, que deben ser asumidas en el momento actual, tal y como con las posteriores modificaciones que éstas hayan podido sufrir.

Esta Comunidad de Propietarios perdería su esencia, si se coordinasen esfuerzos por todos sus integrantes, a fin de solventar la irregular situación actual, para lo cual se arbitran las siguientes medidas:

1º.- Cada copropietario se compromete a continuar realizando los pagos asumidos en el marco de los contratos suscritos con la anterior gestora de Comunidad de Bienes que se destinarán, bajo Administración de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios, a la finalización total de las obras proyectadas, con excepción a aquellos relativos a la contraprestación recogida en la clausula SEXTA de los Contratos de adhesión que se transformará en pagos directos a la Comunidad de Propietarios hasta completar la cantidad total comprometida (1.030.000 Pts.) por cada copropietario.

2º.- Cada copropietario se obliga a la asunción y pago del aumento de los costes de construcción que hayan sido aprobados legalmente y que estén debidamente justificados y que igualmente se destinarán, bajo la Administración de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios, a la finalización total de las obras proyectadas.

3º.- Para el caso de que se produjeran transmisiones de alguno de los departamentos integrantes de la Urbanización, será obligación del transmitente dejar clara constancia al adquirente, y reflejarlo así en el preceptivo documento público de transmisión, de la asunción de los dos puntos expresados anteriormente.

Art. 1. La comunidad se Denominará COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MONTELEON, y se la dotará del correspondiente Código de Identificación Fiscal a tenor de lo dispuesto en el Decreto 2423/1975 y Orden de 29 de enero de 1.985. A ésta Comunidad de propietarios pertenecerán obligatoriamente todos los titulares de dominio sobre los departamentos de la misma.

Art. 2. Los presentes Estatutos, reconociendo el Derecho Dominical de cada propietario sobre el departamento de la Urbanización que le pertenezca, regulan específicamente la partición del mismo en Copropiedad de aquellos elementos de la Urbanización indispensables para el adecuado uso y disfrute de los distintos elementos que a integran y la parte que en los gastos comunes les corresponda proporcionalmente satisfacer.

TITULO 1.

DERECHOS DE DOMINIO - COSAS PRIVATI VAS

Art. 3. Constituirá derecho de dominio exclusivo y singular de cada miembro de la Comunidad, la propiedad del mismo sobre aquel espacio de la Urbanización delimitado, susceptible de aprovechamiento como vivienda (parcela-chalet) que por justo título te pertenezca, incluyéndose en tal dominio los elementos arquitectónicos e instalaciones de todo género, comprendidas dentro de sus límites y que sirvan únicamente al dueño del departamento, así como los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título de dominio como de su dependencia, aunque estuvieran fuera del referido espacio.

Art. 4. El propietario de cada departamento podrá disponer libremente de él, así como modificar sus elementos arquitectónicos e instalaciones, dentro de las limitaciones impuestas por la Ley y los presentes Estatutos, siempre que no perjudique los derechos de otros copropietarios, y que, previamente, se haya dado cuenta de las obras en que dicha modificación consista a la Junta Directiva o a quién legalmente la represente.

Art. 5. Los departamentos de la Urbanización, chalets unifamiliares, pareados y adosados, así como las parcelas sobre las que se asientan y correspondan según título, no podrán ser objeto de división material para formar otros mediante la oportuna segregación, sin embargo se permitirán aumentos de a superficie construida hasta alcanzar la edificabilidad admitida en el Plan Parcial en los Departamentos Individuales, siempre que se realice bajo el correspondiente Proyecto Arquitectónico y previa aprobación de la Junta General. No obsta a ello que, las parcelas de la Urbanización que sean colindantes puedan suprimir la separación existente entre ellas o bien establecer comunicación mediante puerta u otro medio, siempre que para ambas operaciones conste el consentimiento expreso de los titulares de la colindancia,

Queda prohibida la unión, comunicación o cualquiera otra operación de índole similar, de las parcelas de la Urbanización con otras exteriores colindantes y ajenas a la misma, y, consecuentemente, facilitarles conexión o servicio con alguno de los que dispone o pueda llegar a disponer la Urbanización.

Los locales de servicios interiores, así como los de uso comercial, sí podrán dividirse, segregarse o agregarse a otros de su igual especie y condición: en todo caso corresponderá a la Junta Directiva, la fijación de las nuevas cuotas de participación en la propiedad y gastos comunes de la Urbanización, imputables a los locales resultantes y que deberán ser establecidas sin alteración a los restantes de la Urbanización.

Art. 6. En cualquier caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. de la Ley de Propiedad Horizontal, la acción divisoria no procederá, en ningún caso, para hacer cesar la situación regulada en dicha Ley y por los presentes Estatutos, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida para el servicio o utilidad común de todos o parte de los propietarios.

TITULO II.

COPROPIEDAD - COSAS COMUNES

Art. 7- El dominio exclusivo de cada propiedad sobre un departamento de la Urbanización lleva inherente el derecho de condominio del mismo sobre los elementos comunes de la misma es decir, sobre aquellos que resultan necesarios para la eficiente utilización conjunta de la Urbanización, como son, los accesos, los viales, jardines y bosques, jardineras ornamentales exteriores a los cerramientos privativos, aceras, elementos de alumbrado de zonas comunes, viviendas o departamentos de guardas, mantenedores u otra clase de empleados, si los hubiese de la propiedad de la Comunidad, pozos comunes y sus instalaciones de bombeo, redes de distribución de agua, alcantarillado y depuración de residuos, electricidad, teléfono, televisión, piscinas comunitarias y combustible o cualquier otra de suministro exterior o interior a la Urbanización, y sus instalaciones correspondientes, entendiéndose comunes dichas redes hasta el límite externo de cada parcela o con el punto de conexión a la red particular de cada una de ellas, si es que dicha acometida estuviese situada en el exterior de las mismas, así como las servidumbres a que esté afecta la

Urbanización y, caso de siniestro, las indemnizaciones que se obtuvieran de los aseguradores por las zonas comunes.

El derecho de propiedad a que el párrafo primero de éste artículo se refiere, respecto del titular dominical de cada departamento, se entenderá establecido en dos sentidos:

A) En cuanto al uso y disfrute de los expresados elementos comunes. indeterminadamente, es decir, en la medida necesaria en que deban ser utilizados por cada titular, para su adecuado uso, en interés del departamento. Entendiendo todo ello como uso de las casas comunes conforme a su destino, siempre que no menoscabe o restrinja el legítimo derecho de los demás y sin que la no utilización de cualesquiera de ellos le exima de cumplir sus obligaciones.

B) En cuanto a la participación que en el condominio le corresponda, conforme a la cuota fija que al efecto se establece en el correspondiente título de propiedad.

Los muros separadores de los distintos chalets adosados, como los separadores de los pareados, así como las verjas separadoras de sus parcelas y las separadoras de las parcelas de los chalets unifamiliares tienen la consideración de elementos privativos de la colindancia que delimitan, por iguales partes y por mitad.

Las cubiertas de los chalets pareados serán comunes a la pareja que cubren, mientras que las de los chalets adosados lo serán por parejas igualmente, por iguales partes y por mitad.

Art. 8. Para la específica determinación de cuáles cosas son en la Urbanización comunes y cuáles privativas se estará, a más de lo anteriormente dispuesto, a la escritura de División Horizontal y lo establecido en el artículo 396 del Código Civil y, en su defecto o si hubiera dudas, lo que resuelvan los Tribunales.

Art. 9. Las participaciones de cada condominio en la citada Copropiedad no son, en división y sólo podrán ser embargadas conjuntamente determinada de la Urbanización son anejo inseparable.

Art. 10. En el caso de que un propietario de una parcela y su chalet o de un local de la Urbanización lo enajene en favor de tercero, no tendrán los dueños de los restantes departamentos, por el sólo hecho de serlo, derecho de tanteo ni de retracto sobre el departamento objeto de enajenación.

Art. 11. Todo propietario de un departamento de la Urbanización está obligado a realizar, en el que le pertenezca, las obras de reparación, cuidado y mantenimiento cuya omisión pudiere perjudicar a la propiedad común o a la particular de otros condueños, así como a resarcir a una y otros de los daños que les ocasionare con su omisión o por aquellas conforme a Derecho, deba responder. Asimismo será obligado:

A) A respetar las instalaciones generales y las realizadas en provecho de otro condueño que discurran por su departamento. Y mantener aquellas comunes o privativas que por disposición de la Ley, Reglamento, escritura de División Horizontal, los presentes Estatutos o sus Reglamentos de Régimen Interior se establecieron.

B) A consentir que se realicen en su departamento las reparaciones que exija el servicio general de la Urbanización, teniendo derecho en todo caso a que la Comunidad le resarza de los daños y pérdidas de valor que con tal motivo se le ocasionaren.

C) observar la debida diligencia en el uso de la Urbanización y sus inmuebles, y en el de su propia finca, en la de de sus instalaciones comunes y en sus relaciones con los restantes copropietarios, en las que siempre deberán primar las elementales reglas de buena convivencia, vecindad y educación, respondiendo ante la Junta General, de las infracciones cometidas por quien ocupe su departamento, sin perjuicio de las acciones legales directas que contra el citado ocupante u ocupantes del mismo procedan.

Art. 12. Todo copropietario queda formalmente obligado a contribuir, a los gastos comunes generales, ordinarios o extraordinarios, para el adecuado sostenimiento de la Urbanización o de sus servicios y los tributos, cargas y restantes responsabilidades de la Urbanización que, no siendo susceptibles de individualización, no se satisfagan, por tanto, directamente.

Tendrá la consideración de gastos particulares el importe de los impuestos, tasas, el arbitrios y contribuciones que graven independientemente a una unidad privativa o departamento, y el coste de los servicios, suministros y consumos particulares de cada uno de ellos, que serán sufragados por su respectivo propietario con total independencia de su cuota de participación en la Urbanización

Se considerarán gastos comunes los de utilización, conservación, reparación, sustitución, mejora, limpieza, vigilancia, etc. y mantenimiento de los elementos comunes, los generados por la administración general de la Urbanización y las primas de los seguros generales.

Los gastos que se originen como consecuencia de lo previsto en el párrafo inmediatamente anterior serán repartidos conforme a la cuota de participación determinada en título de propiedad excepto:

-- Gastos de portería

- Vigilancia.
- Mantenimiento y gastos de instalaciones deportivas y recreativas.
- Jardinería.
- Recogida de Basuras.

los cuales se aplicarán de forma lineal

No obstante lo anterior, la contribución a los gastos comunes por parte de quienes exploten las instalaciones comerciales comunitarias, se regularán y aprobarán por la Junta General.

Sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9. de la Ley de Propiedad Horizontal, el departamento de la urbanización propiedad de un condueño moroso, quedará expresamente afectado con crédito preferente a cualquier otro, en favor de la Comunidad de Propietarios Monteleón por el importe total de los gastos que se hubieran producido con carácter general por la utilización de la Urbanización durante el último año transcurrido, y la parte vencida de anualidad corriente, quienes quiera que fuere el propietario actual del departamento que se trate y su título de adquisición.

Igualmente los créditos a favor de la Comunidad gozarán, en su calidad de refaccionarios de la preferencia establecida en el artículo 1.923 del Código Civil.

Art. 13. Ninguno de los copropietarios podrá exigir la implantación en la Urbanización de nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas especialmente para la adecuada conservación y habilitación de la Urbanización conforme al rango de la misma.

No obsta ello para que todo copropietario pueda exigir las instalaciones, servicios o mejoras que requiera la adecuada conservación o habitabilidad de la Urbanización, sometiendo las mismas a estudio y consideración, cuya índole y necesidad deberán ser ratificadas por la Junta Directiva.

Si por la Junta Directiva o en la Junta General de Propietarios se adoptasen válidamente, acuerdos que tengan por objeto la realización en la Urbanización, de innovaciones no exigidas a tenor del primer párrafo y, cuya cuota de instalación exceda individualmente del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el vecino disidente no estará obligado a contribuir a dicha innovación, ni por su negativa podrá modificarse su cuota de participación fijada en el título de propiedad, aún en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Podrá, en cambio, el disidente participar en las ventajas de la innovación de que se trate, con plenitud de derechos, desde el momento en que se haga efectiva su cuota en los gastos de realización y mantenimiento.

TITULO III.

DE LAS REPARACIONES

Art. 14. Cualquier copropietario podrá exigir las reparaciones que fueran necesarias en los elementos comunes, como consecuencia del uso normal de los mismos o de otras circunstancias. Tales reparaciones son facultad de la Junta Directiva, salvo que, de su ejecución, deba darse cuenta a la Junta General de Propietarios, para que ésta, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, apruebe la realización de la misma.

En el caso de notoria urgencia y cuando no fuese posible comunicar con los Órganos de la Comunidad, o si no se tomara acuerdo, cualquier copropietario que se encuentre perjudicado, podrá llevar a cabo las obras mencionadas en los párrafos precedentes, como si se tratase de un gestor de negocios ajenos, con derecho al resarcimiento de los gastos y la indemnización de daños y perjuicios, si procediere.

TITULO IV.

LIMITACIONES EN EL USO

Art. 15. No podrá destinarse ningún chalet y su correspondiente parcela a:

- A) Clínica de hospitalización de enfermos, embarazadas o residencia de ancianos.
- B) Oficina recaudadora de contribuciones, impuestos o arbitrios.
- C) Fines contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres.
- D) Depósito o actividad que entrañe peligro para la seguridad de las personas, la Urbanización o alguno de sus departamentos, o fuere insalubre, antihigiénica o molesta para el bienestar de los vecinos.

E) Criadero o guarda de animales de la especie canina o cualquiera otra susceptible de requerir autorización zoosanitaria, especialmente la contenida en la Orden 20 de julio de 1.980, o legislación que en su caso la sustituya.

F) Actividades que precisen la instalación de motores de explosión o eléctricos, salvo autorización expresa de la Junta General de Propietarios, adoptada previa petición fundada en proyecto, firmada por técnico que garantice la eliminación de ruidos y vibraciones y una vez tomados por la citada Junta los asesoramientos que confirmen las seguridades que ofrezca el proyecto.

En los locales comerciales, entre ellos, el Club Social, podrán instalarse cuantos servicios estimen convenientes la Junta Directiva, o en su caso, la Junta General de Propietarios.

Art. 16. La infracción de lo dispuesto en el artículo 12 o de las prohibiciones establecidas en el artículo 15, dará lugar a apercibimiento al propietario del departamento y si el mismo desatiende el requerimiento, podrá ser instado por la Junta General de Propietarios en procedimiento judicial dirigido a obtener la prohibición del uso del departamento por el infractor, fuere el mismo el propietario titular o un tercero autorizado por el anterior, durante un plazo prudencial que discrecionalmente y por un término no superior a dos años fijará el Juez atendiendo a la gravedad de la falta, sin que dicha sanción afecte a los demás derechos de dominio y obligaciones derivadas del título correspondiente al propietario del departamento.

También tendrá la Junta General de propietarios acción para obtener del Juez la resolución del contrato y el lanzamiento del ocupante no propietario, cuando el titular no lo hiciere en el plazo que al efecto se hubiere señalado en el requerimiento fehaciente.

En el ejercicio de las acciones judiciales se seguirán los trámites señalados en el último párrafo del artículo 19 de la Ley de Propiedad horizontal de 21 de julio de 1.960.

Los gastos judiciales y extrajudiciales de procedimientos serán, en todo caso, de carga infractor, aunque no hubiese condena en costas.

Art. 17. Todo copropietario podrá colocar en el acceso a su departamento la placa de inscripción que tenga por conveniente, en la forma y condiciones que determine la Junta Directiva.

En la fachada de los locales comerciales de la podrán colocarse los rótulos que correspondan, procurándose de guardar la pertinente armonía con el entorno, a efectos de la estética de la Urbanización según criterio que en su día establezca la Junta Directiva.

No podrán arrendarse fachadas, tejados o parcelas de los departamentos¹ ni ningún otro de sus elementos, con fines publicitarias o ubicación de antenas de servicios de radiocomunicación públicos o privados.

TITULO V.

OTRAS PROHIBICIONES

Art. 18. No se permite la alteración estructural, arquitectónica o estética de ningún chalet. Cualquier operación de ésta índole requerirá la aprobación de la Junta General de Propietarios previa presentación del proyecto oportuno, incluyéndose en este concepto las pinturas exteriores de puertas y ventanas mediante doubles ventanas, verjas de seguridad, trapas, persianas o cualquier otro elemento, así como cualquier otra variación de la configuración arquitectónica o estética del departamento que se trate no contemplada en la anterior enumeración. Sí se permite el repintado, retejado, recubrimiento de zócalos o fachadas que lleven piedra, reparando en los mismos materiales, colores y conformación que los originarios

El cerramiento de terrazas, porches u otros espacios mediante P.V.C. o similar requerirá aprobación expresa de la Junta General de Propietarios que solicitará el oportuno proyecto a un Arquitecto para que todos los que se realicen en la Urbanización sean del mismo diseño y materiales a fin de lograr uniformidad estética.

La instalación de antenas de recepción de cualquier clase (excepto las señaladas en el último párrafo del art. 17 de los presentes Estatutos) queda supeditada a su instalación en la parte posterior de las parcelas, no pudiendo ubicarse ni en las fachadas ni en los tejados de los chalets.

La altura de mástiles de antenas no podrá sobrepasar la de dos metros desde ta cota cero.

La instalación de antenas de emisión-recepción correspondientes a estaciones de radioaficionado estará sujeta a la Ley de Antenas y a lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando totalmente prohibido, en cualquier caso, el montaje de torretas y de antenas direccionales de la banda decamétrica, pero en el momento que la técnica disponible pueda facilitar dichas antenas en dimensiones más contenidas podrán instalarse previa autorización de la Junta Directiva.

En el funcionamiento de las estaciones mencionadas en el párrafo anterior se estará a lo dispuesto en su reglamentación específica, quedando absolutamente prohibida la producción de interferencia en los aparatos de recepción, reproducción o comunicación de los restantes vecinos.

No se permite la elevación de las cercas de las parcelas, ni un diseño distinto de las mismas.

Se permite la colocación de seto vegetal tras las mencionadas cercas, no pudiendo superar éste la altura de tres metros y veinticinco centímetros.

Las plantaciones arbóreas en las parcelas de los chalets quedan sometidas a las prescripciones de los artículos 591, 592 y 593 del Código Civil, y respecto a su altura, no podrá sobrepasar la de la crujía más alta del chalet de que se trate.

Queda terminantemente prohibida la construcción de piscinas particulares dentro de las parcelas pertenecientes a los departamentos privativos, así como la captación de aguas subterráneas para única y exclusivo servicio de dichos departamentos.

Art. 19. Para los departamentos que determinen la instalación de caldera de calefacción distinta a la reseñada en el proyecto de construcción, queda su titular responsable de cuidarla en el estado de funcionamiento y mantenimiento previsto en el R.D. 1618/1980 ó norma que lo sustituya y en sus Instrucciones Técnicas e Instrucciones Complementarias (IT.IC) contenidas en la Orden de 16 de julio de 1.981, poniendo especial énfasis en lo que se refiere a los niveles de emisión de humos.

A efectos de dichas disposiciones legales, el titular de cada caldera será el del departamento de la Urbanización en que se ubique, igualmente será el titular de las instalaciones de ventilación y chimeneas así como la porción de acometida de combustible que corresponda de acuerdo con lo establecidos en el primer párrafo del artículo 7. de los presentes Estatutos. La Comunidad tendrá la titularidad del depósito central de abastecimiento y de la red de distribución común de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado artículo 7.

Tampoco se permite la instalación o ubicación en los departamentos, de depósitos particulares de combustibles de calefacción u otro fin, cualquier que sea su naturaleza, estando únicamente permitido el almacenamiento de leña para las chimeneas en cantidad prudente que no genere suciedad, insectos o parásitos.

Art. 20. La instalación eléctrica privativa de cada departamento habrá de estar siempre en consonancia con lo establecido en el correspondiente Reglamento de Baja Tensión, cuidando cada titular de adoptar las pertinentes medidas de seguridad.

Art. 21. Queda terminantemente prohibida la tenencia o utilización de animales de monta, tiro o carga dentro de los límites de la Urbanización, así como el uso de vehículos no aptos para la circulación por carreteras o vías públicas.

El uso de vehículos a motor dentro de los límites de la Urbanización se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Seguridad Vial y legislación complementaria, quedando totalmente prohibida la circulación 'de paseo', lúdica (especialmente motocicletas) o de aprendizaje.

En todo caso la tara de los vehículos queda limitada a la permitida para el firme de los viales.

Los vehículos a motor deberán de mantener su nivel de ruido y emisión de gases de escape dentro de las prescripciones legales, prohibiéndose las maniobras bruscas, acelerones, frenazos, conducción imprudente o temeraria que ponga en peligro, alarme o incomode a los vecinos. La velocidad de dichos vehículos dentro de la Urbanización no podrá superar, en ningún caso, los 20 Km/h.

Los infractores a lo anteriormente dispuesto sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, podrán verse privados de la facultad de usar vehículos dentro de la urbanización por la Junta Directiva.

TITULO VI.

EL REGIMEN ECONOMICO Y CONTABLE

Art. 22. La Junta General de Propietarios aprobará el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al treinta y uno de Diciembre anterior. A dicho fin el Secretario Administrador preparará los citados presupuestos de gastos e ingresos, así como el estado de los realizados durante el ejercicio anterior y su atribución a cada propietario, reflejando los saldos deudores y acreedores de cada uno frente a la Comunidad.

Art. 23. El Secretario Administrador someterá con suficiente antelación los documentos contables señalados en el artículo anterior a la Junta Directiva para que pueda convocar la Junta General de Propietarios que ha de celebrarse dentro del primer trimestre de cada año natural.

Art. 24. 1 a Junta General de Propietarios aprobará también, en su caso, la ejecución de obras extraordinarias o de mejora, recabando los fondos para su realización. Todo lo cual deberá ser objeto de la debida preparación por el Secretario Administrador y aprobado por la Junta Directiva.

Art. 25. Dentro del capítulo del Presupuesto de ingresos, deberá Constituirse necesariamente un Fondo de Reserva que se dotará con un diez por ciento (10%) del presupuesto de ingresos de dicho año hasta que dicho Fondo alcance la cifra del veinte por ciento (20%) del último presupuesto anual aprobado.

Excepcionalmente el Fondo de Reserva empezará a constituirse mediante la distribución entre los distintos copropietarios, según sus respectivas cuotas de participación, de la cifra de 4.000.000 pesetas.

El Fondo de Reserva tendrá como finalidad exclusiva la de atender los gastos imprevistos y extraordinarios, cuya ejecución no admita la demora necesaria para realizar la convocatoria a Junta General de Propietarios. El Secretario Administrador podrá disponer de dicho Fondo con el preceptivo visto bueno del Presidente de la Junta Directiva.

Art. 26. Las cantidades que los propietarios tengan que satisfacer según el presupuesto ordinario aprobado o prorrogado, habrán de hacerse efectivas por meses naturales, dentro de los primeros siete días hábiles. A tal efecto, los propietarios podrán domiciliar el pago de los recibos a su cargo en una entidad bancaria o Caja de Ahorros; en caso contrario irán incrementados con el recargo que acuerde la Junta General de Propietarios.

Art. 27. Cuando las cuotas adeudadas no se hicieran efectivas en los plazos establecidos en el artículo anterior, devengarán, sin necesidad de intimidación o requerimiento de pago, el interés legal del dinero, a favor de la Comunidad.

Dichas cuotas, con sus intereses y gastos de requerimiento, podrán ser reclamadas judicialmente, conforme a lo dispuesto al efecto por la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y Ley de Enjuiciamiento Civil.

Art. 28. En la Escritura por la que se transmita el departamento o local de la Urbanización, a título oneroso, deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso expresar los que adeudare; el transmitente a título oneroso, quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el departamento o local comercial.

Art. 29. Los créditos a favor de la Comunidad, derivados de los conceptos a que hacen referencia los artículos precedentes, podrán ser reclamados a tenor de lo dispuesto en el artículo 12. de los presentes Estatutos,

Art. 30. Los fondos de la Comunidad se ingresarán en una cuenta abierta en entidad bancaria o Caja de Ahorros de León. Para retirar cantidades de la misma tendrán firma acreditada conjunta el Presidente o el Vicepresidente y el Secretario Administrador, siendo necesarias las dos.

Art. 31. En tanto la Junta General de Propietarios no apruebe los presupuestos de ingresos y gastos, se entenderán prorrogados los del ejercicio anterior incrementados en el índice de Precios al Consumo del Conjunto Nacional que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.

TITULO VII

DEL GOBIERNO Y REGIMEN DE LA COMUNIDAD

Art. 32. La Comunidad estará regida y administrada por:

- A). La Junta General de Propietarios.
- B). La Junta Directiva de la Comunidad.
- C). El Presidente de la Comunidad.
- D). El Vicepresidente de la Comunidad.
- E). El Secretario - Administrador de la Comunidad.

Art. 33. La Junta General de Propietarios está integrada por la totalidad de los dueños de los departamentos privativos existentes en la Urbanización, que podrán asistir con voz y voto a sus reuniones, bien personalmente, bien representados por persona que acredite mediante autorización escrita tal condición.

Art. 34. Cuando un departamento privativo pertenezca a varios titulares en proindiviso, designarán a uno solo de ellos para el ejercicio de todos los derechos, asistencia y voto en las Juntas Generales.

Art. 35. En los casos en que un departamento pertenezca en nuda propiedad estando usufructuado a otra persona, para determinar quién ostentará los derechos derivados del régimen de comunidad, se estará a lo determinado en el título constitutivo del derecho de usufructo, y si no constase o éste resultase desconocido para la Junta, correspondería al nudo propietario los derechos de asistencia a Junta y voto.

Art. 36. La Junta General de Propietarios representa a todos ellos con plenas facultades y sus decisiones son obligatorias para todos, incluso para los disidentes, ausentes o incapacitados. En particular corresponde a la Junta General:

- A). El nombramiento y cese del Presidente, Vicepresidente y Vocales de la Junta Directiva, cuyas atribuciones y funcionamiento podrá determinar en el marco de los presentes Estatutos y Ley de Propiedad Horizontal.
- B). Resolver las reclamaciones que los titulares de los departamentos privativos formulen contra la actuación de las personas que ejerzan algunos de los cargos directivos antes mencionados.

- C). La censura y aprobación del plan de ingresos y gastos previsibles y de las cuentas de la Comunidad.
- D). La resolución de cuanto concierna a obras o reparaciones extraordinarias e innovaciones en los elementos comunes, determinando sus presupuestos y los medios de financiación.
- E). El ejercicio de todas las facultades y actos que se deriven de los presentes Estatutos no enumerados anteriormente.
- F). Aprobar y reformar los Estatutos, conforme a lo dispuesto al efecto por la Ley de Propiedad Horizontal, y determinar las normas de régimen interior.

Art. 37. La primera Junta General que se reúna con el carácter de constituyente, adoptará necesariamente acuerdos referentes al gobierno y administración de la Comunidad; en especial el nombramiento de Presidente, Vicepresidente y Vocales de la Junta Directiva.

Art. 38. La Junta General se reunirá en sesión Ordinaria dentro del primer trimestre de cada año para examinar y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el año en curso, y proceder al nombramiento o renovación de los cargos directivos de la Comunidad.

Art. 39 La Junta General de Propietarios se reunirá con carácter extraordinario cuando lo solicite el Presidente o la Junta Directiva o lo soliciten a cuarta parte de los propietarios o un número de propietarios que representen, al menos, una cuarta parte de las cuotas de participación.

La remoción de los cargos directivos de la Comunidad, fuera de lo previsto en el artículo anterior, se acordará siempre en Junta General de Propietarios Extraordinaria.

Art. 40. La citación o convocatoria para las Juntas Generales se realizará por escrito, mediante su entrega en el domicilio de los propietarios o en el designado por ellos, recogiendo un recibo de quien se haga cargo de la misma. También se podrá enviar por correo certificado con acuse de recibo.

Las convocatorias se realizarán por el Presidente y, en su defecto, por los promotores de la reunión, con un mínimo de seis días naturales de antelación respecto del de la celebración de la Junta, haciendo constar, necesariamente, en ellas el lugar, días y la

hora para la primera y segunda convocatoria, así como el orden del día, contenedor de los asuntos a tratar, que serán los únicos sobre los que podrá versar la Junta, salvo el capítulo de ruegos y preguntas.

La segunda convocatoria deberá de celebrarse con un intervalo mínimo de media hora respecto de la señalada para la primera, salvo para las Juntas en que alguno de los asuntos comprendidos en el orden del Día requiera el voto unánime de los propietarios, en cuyo caso, entre la primera y segunda convocatoria habrá de mediar, como mínimo, un plazo de veinticuatro horas.

Art. 41. Los acuerdos de las Juntas Generales se adoptarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo IB de la Ley de 21 de Julio de 1.960 de Propiedad Horizontal, modificando por Leyes 2/1988 y 3/1990 de 21 de junio.

Art. 42. Las votaciones para remover los cargos directivos de la Comunidad serán secretas, también lo serán cuando así lo estime el Presidente de la Comunidad en atención a las circunstancias del caso, o lo solicite la cuarta parte de los copropietarios o un número de copropietarios que representen al menos un veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

TITULO VIII

DE LOS CARGOS DIRECTIVOS

Art. 43. El Presidente de la Comunidad será nombrado anualmente por la Junta General de Propietarios. Al finalizar cada mandato, éste se entenderá tácitamente prorrogado por otro período igual salvo que el propio interesado solicite el relevo, o miembros de la Junta General de Propietarios en número igual a una cuarta parte o al 25% de las cuotas de participación¹ acuerden proponer otro distinto, en cuyo caso se procederá a votación, admitiéndose la reelección.

El Presidente habrá de ser necesariamente propietario de algún departamento de la urbanización.

Art. 44. Es competencia del Presidente, individualmente, representar a la Comunidad, en juicio o fuera de él, detentando la firma de la Comunidad en cuantos documentos se

requiera. Quedando especialmente facultado para el otorgamiento de poderes generales para pleitos en favor de Procuradores y Letrados y en favor de todas aquellas personas cuya concurrencia venga exigida por la correcta gestión de los asuntos de la Comunidad.

Además de las competencias dimanantes de los presentes Estatutos o de la Ley de Propiedad Horizontal, tendrá las siguientes:

- A) Ordenar y vigilar el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta General de Propietarios, la Junta Directiva o él mismo.
- B) Cuidar de la estricta aplicación de lo establecido en las presentes normas Estatutarias y en el Reglamento de Régimen Interior.
- C) Vigilar con la diligencia de un buen comerciante los asuntos de cualquier clase que afecten a los intereses de la Comunidad.

Art. 45. En el caso de que ningún propietario quiera presentarse para desempeñar el cargo de Presidente, se impondrá un sistema de rotación alfabético de apellidos, exceptuándose los menores, incapaces, sometidos a penas de interdicción civil, imposibilitados para el desempeño del cargo, no domiciliados en la provincia de León y los que expresamente decida excluir del sistema rotativo la Junta Directiva mediante resolución motivada.

Art. 46. El vicepresidente será elegido por la Junta General de Propietarios, siendo su función primordial la de sustituir al Presidente en sus ausencias, enfermedad o cualquier otra imposibilidad para actuar, siendo aplicables en tales supuestos las normas contenidas en el artículo precedente.

Art. 47. La Junta Directiva de la Comunidad estará compuesta por el Presidente de la Comunidad, el Vicepresidente de la Comunidad, y por siete Vocales.

Art. 48. Los Vocales serán elegidos por la Junta General, en número de siete y tendrán la categoría de cargo directivo de la Comunidad.

La elección de los nueve miembros de la Junta Directiva, a saber, Presidente, Vicepresidente y siete Vocales, se realizará necesariamente nombrando, como mínimo, dos de entre los propietarios de las parcelas • chalets individuales, dos de entre los

propietarios de las parcelas chalets pareados y dos de los propietarios de las parcelas chalets adosados.

Art. 49. La Junta Directiva, tendrá la competencia de administrar y vigilar la Comunidad salvo en aquellas cuestiones de exclusiva competencia de la Junta General de Propietarios.

Art. 50. La Junta Directiva tendrá el carácter de órgano permanente durante el plazo para el que fue elegida, reuniéndose a petición de cualquiera de sus miembros.

En lo referente a la duración del tiempo de su mandato, será de aplicación lo dispuesto para el Presidente en el artículo 43 de los Estatutos.

Art. 51. La agilidad de funcionamiento es el principio que debe regir a esta Junta; por ello se reunirá en el lugar que sus miembros acuerden, previa convocatoria, incluso verbal, de cualquiera de ellos, sin necesidad de establecer previamente Orden de la Reunión.

La constitución de la Junta se entenderá válida cuando concurren a ella la mitad más uno de los miembros, debiendo ser, necesariamente, uno de los asistentes el Presidente o Vicepresidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros, decidiendo en caso de empate, y sólo en caso de empate, el voto de calidad del Presidente.

Art. 52. De todas las reuniones de la Junta Directiva se levantará Acta por el Secretario - Administrador, en la que se harán constar nominalmente los miembros asistentes, los puntos tratados y los acuerdos que se adoptasen, con expresión de si lo fueron por mayoría o por unanimidad, pudiendo los miembros de la Junta formular votos reservados de los cuales se dejará igualmente constancia.

El acta será aprobada por los asistentes de la reunión siguiente en cuyo caso será transcrita al libro correspondiente que deberá estar numerado, sellado y foliado por el Juzgado que venga determinado por la Ley de Planta y Demarcación Judicial en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 53. El Secretario - Administrador de la Junta Directiva será el de la Comunidad de Propietarios.

Art. 54. El cargo de Secretario-Administrador será nombrado por la Junta General, recayendo, no obstante, en el vocal de mayor edad en el caso de ausencia, remoción o renuncia del anterior.

Art. 55. Serán competencia del Secretario-Administrador:

A) Cuidar de la buena gestión y régimen de la Urbanización, de sus instalaciones y servicios, mediante los oportunos apercibimientos y advertencias, tanto a los propietarios como al personal de servicio, bien a instancia propia como a instancia de la Junta Directiva, del Presidente o de la Junta General, así como realizar todas las funciones de la buena Administración.

B) Preparar con la debida antelación y de acuerdo con los artículos contenidos en el Título VII de los presentes Estatutos, los presupuestos de gastos e ingresos confeccionando los oportunos balances para su sometimiento a la Junta Directiva y ulteriormente a la General de Propietarios.

C) Atender a la conservación y mantenimiento de la Urbanización, disponiendo las reparaciones ordinarias y urgentes; para las ordinarias no urgentes y para las extraordinarias habrá de obtener la autorización de la Junta Directiva, la cual decidirá por sí o esperará el llevarlo a la aprobación de la Junta General de Propietarios si lo cree conveniente.

D) Contratar los servicios de suministros y los seguros de la Urbanización de conformidad con las necesidades de la misma, con aprobación de la Junta Directiva.

E) Realizar los cobros procedentes y efectuar los pagos pertinentes de acuerdo con la Junta Directiva

F) Ejercer la jefatura y dirección de todo el personal al servicio de la Comunidad, suscribiendo los contratos oportunos, que deberán ser sometidos a la ratificación de la Junta Directiva.

G) Realizar las gestiones necesarias ante organismos, autoridades o particulares en cuantos asuntos de interés para la Comunidad sean de su competencia.

H) Custodiar y tener a disposición de los propietarios la documentación de la Comunidad.

I) Levantar las actas de las reuniones de la Junta General y de la Junta Directiva, reflejando en ellas los acuerdos que se adopten, los asistentes presentes o representados, y cuantos extremos sean oportunos para concretar los términos de la reunión, así como transcribirlas al libro de Actas.

J) Todas las demás atribuciones que le sean propias y las que expresamente se le confieran por la Junta General de Propietarios.

Art. 56. El Secretario - Administrador podrá ocuparse por cuenta de los propietarios que lo deseen de efectuar los pagos de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones, así como primas de seguros que constituyan gastos particulares de los departamentos privativos. En estos casos, aún cuando sea un servicio a la Comunidad, cada propietario que opte por lo anterior, deberá satisfacer de su particular peculio los sueldos y honorarios devengados por el Secretario - Administrador en el desempeño de tales cargos, previamente pactados por escrito.

Art. 57. El Secretario -Administrador informará a la Junta Directiva cuantas veces ésta lo solicite, acerca de sus actos de gestión y administración rindiendo cuentas de su actividad. A tal efecto, en los diez primeros días de cada trimestre remitirá al Presidente un estado de cuentas correspondiente al trimestre anterior y el saldo de la cuenta bancaria de la Comunidad. No obsta a lo anterior que el Secretario - Administrador cumpliera cuantas instrucciones o solicitudes de información le sean requeridas, en cualquier momento, por el Presidente o la Junta Directiva.

TITULO IX

DE LOS LIBROS DE LA COMUNIDAD

Art. 58. Con carácter obligatorio habrán de llevarse los siguientes libros:

A) El de Propietarios, en el que, abriendo folio para cada departamento privativo, se hará constar el nombre del primer propietario, su domicilio, los ulteriores cambios de la titularidad, los derechos concedidos a terceros, así como los demás datos que la Junta General estime pertinentes

- B) El de Actas,
- C) El de Caja y Bancos.
- D) El de Ingresos y Pagos con expresión de la relación concreta entre cada propietario y la Comunidad.
- E) Las demás Libros que acuerde la Junta General de Propietarios o la Junta Directiva, así como los que vengan exigidos por las Leyes.

Art. 59. Los libros mencionados en el artículo anterior deberán de estar sellados y diligenciados por el Juzgado determinado por la Ley de Planta y Demarcación, Judicial o Notarialmente, en la forma que reglamentariamente se disponga, sin perjuicio de las diligencias que para otros libros exijan las disposiciones vigentes.

En sus menciones y asientos no se admitirán enmiendas o raspaduras.

En la llevanza de los Libros de carácter contable se aplicarán escrupulosamente los Principios de Prudencia y de Imagen Fiel consagrados por el Real Decreto 1643/90 de 20 de diciembre.

Art. 60. La consulta de los libros podrá realizarse por cualquiera de los propietarios que podrán pedir las Certificaciones de su contenido que estimen pertinentes, abonando en concepto de gastos de certificación las cantidades fijadas por la Junta Directiva, cantidades que se fijarán con mesura a fin de no obstruir por la vía económica el derecho a obtener certificación.

TITULO X

DE LOS SEGUROS Y LA RESPONSABILIDAD CIVIL

Art. 61. La Responsabilidad Civil, incluso la objetiva, dimanante de la urbanización será distribuida entre los propietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad en la Comunidad.

La responsabilidad nacida de culpa o negligencia imputable a uno de los propietarios u ocupantes a personas que en régimen de alquiler o cualquier otro ocupen un departamento será, frente a la Comunidad, de cargo de los mencionados.

Art. 62. Tanto por la Comunidad como tal, como por los titulares de departamentos, la responsabilidad civil, de cualquier clase, por daños causados a terceros, deberá ser preceptivamente asegurada.

A los efectos del párrafo anterior, podrán tener la consideración de terceros los propietarios y ocupantes de la urbanización afectados.

Art. 83. Las cosas comunes y los departamentos privativos se asegurarán obligatoriamente contra incendios, explosión, daños y otros riesgos, incluso los catastróficos. Este aseguramiento se realizará por todo su valor con una o varias Compañías solventes del ramo del seguro, y sus primas serán satisfechas en función de los coeficientes de copropiedad.

Art. 64. Los departamentos privativos deberán de estar convenientemente asegurados en orden a cubrir los daños que pudieran derivarse de ellos a otros departamentos, a la Urbanización o a terceros. En este sentido las pólizas particulares deberán cubrir los riesgos de incendio, explosión, daños, responsabilidad civil de cualquier índole, inmisión de humos, etc. Y necesariamente habrán de contener las menciones para cubrir el denominado Riesgo Locativo y de recurso de Vecinos.

El ajuar y mobiliario particular de cada departamento no estarán comprendidos en el seguro general de la Urbanización, no obstante a ello que puedan ser asegurados por los ocupantes o propietarios concretos, bien a través de seguro independiente, bien en forma de seguro complementario al general de la Comunidad.

En todo caso, los animales propiedad de titulares u ocupantes deberán estar convenientemente asegurados por los daños que pudieran ocasionar.

Art. 65. En caso de siniestro, las indemnizaciones de las pólizas de seguros generales de la Urbanización serán cobradas por el Presidente y depositadas en la cuenta corriente de la Comunidad.

Art. 66. Si el siniestro fuera parcial, la indemnización se destinará a la reparación de parte o partes siniestradas de la urbanización y, si resultare insuficiente, a tal efecto, con los fondos de reserva de la Comunidad, y en otro caso se suplirá por los copropietarios en proporción a sus respectivos porcentajes.

TITULO XI

PROCEDIMIENTO

Art. 67. Para cuantas cuestiones de índole jurisdiccional hubieran de plantearse, los propietarios se someten expresamente, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de León. A salvo queda la jurisdicción del Juzgado que pueda crearse por Ley de Planta o Demarcación en el Término Municipal o Ayuntamiento en el que se encuentra ubicada la Urbanización.

DISPOSICION FINAL

A partir de la Junta Constituyente entrarán en vigor los presentes Estatutos.

DISPOSICION ADICIONAL

Los presentes Estatutos habrán de adjuntarse obligatoriamente en cuantos contratos u operaciones de transmisión de dominio se realicen sobre los departamentos que componen la Urbanización