



CU5676860

11/2015

CAPÍTULO V.

OBRAS DE MODIFICACION O MEJORAS Y DE REPARACIÓN EN LA URBANIZACIÓN, EDIFICIOS Y PORTALES. COBRO DE CUOTAS DE PORTAL.

ARTÍCULO 59º.- En edificios o portales:

a.- Modificaciones o mejoras:

Los propietarios de cada portal podrán acordar, en Junta particular de los vecinos del mismo, obras de modificación o mejora con idénticas limitaciones que las señaladas para las modificaciones o mejoras interiores de cada vivienda.

Estos acuerdos serán válidos cuando voten a favor de los mismos la mayoría de los propietarios del portal en cuestión, que a su vez representen la mayoría de cuotas asignadas en el portal, sin embargo, si el coste de la modificación o mejora supusiese una repercusión por vivienda de una cantidad igual o superior a la alcuota de tres mensualidades de la aportación ordinaria, no será exigible la aportación a los propietarios disidentes, de forma que la financiación del gasto será exclusivamente a cargo de los que dieron su conformidad.

El cobro de las cuotas del portal se realizará por el presidente designado para la Junta en dicho mismo portal, al que podrá ser denominado Presidente del Portal, en forma interna y sin que la comunidad de propietarios intervenga, salvo en caso de impago, en cuyo caso la Junta de la Comunidad asume la posición de acreedor de dichas cuotas impagadas, pudiendo y debiendo proceder a su recaudación por el mismo sistema a utilizar para con las cuotas del conjunto. La demora en el pago devengará un tipo de interés del 6% anual.

En todo caso y en garantía de que las obras de mejora o modificación a que se refiere este artículo respeten adecuadamente las limitaciones que incide el párrafo primero, el proyecto de la reforma se pondrá, con carácter previo, en conocimiento de la Administración y de la Junta de Gobierno. No se podrán iniciar los trabajos hasta tanto se cuente con la autorización escrita de aquella reforma que se entenderá concedida si en el plazo de un mes desde la entrega del proyecto la Junta de Gobierno no se manifiesta negativamente.

Se exceptúan de esta regla las mejoras que consistan, exclusivamente, en el amueblamiento o decoración interior del portal, respecto de las que los propietarios del mismo gozarán de libertad absoluta.

b.- Reparaciones:

Las reparaciones en los elementos comunes que sean necesarias para la conservación de alguno de los portales, porque tiendan a subsanar desperfectos o deficiencias fortuitas, y sean consecuencia de un uso normal del mismo, se harán con cargo al fondo común de la Comunidad, si los desperfectos fueran, sin embargo, imputables a descuido o negligencia de uno o varios propietarios o de personas que se relacionen o vivan con ellos, será de su cargo exclusivo el importe de la reparación.

ARTÍCULO 60º.- Urbanización:

a.- Modificaciones o mejoras:

Toda obra de modificación o mejora de las partes comunes que no integren los edificios o portales que conforman la urbanización, tendrán que ser acordadas por la Junta General.

Este acuerdo obligará a todos los copropietarios si el importe de la modificación o mejora no excede del importe de tres mensualidades de gastos comunes. En otro caso, el acuerdo no obligará a los disidentes ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele

de la modificación o mejora, quedando a los demás la posibilidad de llevar a cabo la decisión o renunciar a la misma lo que se acordará por mayoría entre ellos.

b.- Uso de las mejoras por disidentes:

Si la modificación o mejora se ejecuta y es susceptible de un uso individualizado, se excluirá del mismo a los que no contribuyen a su coste, facultad de uso que, no obstante, podrán recuperar en cualquier tiempo previo pago de la cantidad que dejaron de abonar más un recargo del 10 por 100 anual, computado desde la fecha del acuerdo.

c.- Obras necesarias de reparación:

La urbanización, así como todas las instalaciones y elementos comunes se mantendrán siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento, quedando todos los propietarios obligados a financiar este resultado, exija ello o no aportaciones extraordinarias, además de las fijas.

CAPÍTULO VI.

ORGANOS DE GOBIERNO, REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 61º.- Órganos de Gobierno.

La Urbanización o complejo urbanístico, estará regido:

- a.- Por la Junta General de Propietarios.
- b.- Por la Junta de Gobierno.

ARTÍCULO 62º.- Junta General.

La Junta General es el órgano supremo de gobierno de la Comunidad, y sus acuerdos obligarán a todos los propietarios, siempre que sean adoptados dentro de los límites de su competencia y con los requisitos que determinan la Ley y estos Estatutos.

En consecuencia, los acuerdos que por ella se adopten, dentro de sus atribuciones y de conformidad a estos estatutos y disposiciones legales de aplicación, obligará a todos los comuneros.

ARTÍCULO 63º.- Régimen de mayorías.

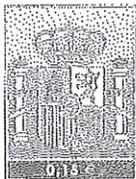
La Junta adoptará válidamente sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros, que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación. En segunda convocatoria será suficiente el voto coincidente de la mayoría de los asistentes, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación asistente.

ARTÍCULO 64º.- Votaciones.

Las votaciones se recontarán de acuerdo con el principio democrático de un solo voto por cada propietario, cualquiera que sea la superficie de la vivienda que se le haya adjudicado. Cada propietario votará con el porcentaje total que le corresponda por razón de las fincas que tenga en propiedad, y para su aplicación al sistema legal de las dobles mayorías.

ARTÍCULO 65º.- Junta Ordinaria.

La Junta de Propietarios se reunirá con carácter ordinario una vez al año a fin de examinar y,



CU5676859

11/2015

en su caso, censurar o aprobar la gestión del ejercicio anterior y el presupuesto del siguiente, concertar o revisar seguros, nombrar o renovar los cargos de la Comunidad, y en general, decidir sobre todas aquellas cuestiones que el Presidente, la Junta Permanente o alguno de los propietarios sometan a su conocimiento.

ARTÍCULO 66º.- Convocatoria de la Junta Ordinaria.

La Junta General Ordinaria se convocará con una antelación mínima de quince días.

La convocatoria además de fijarse en los tablones de anuncios de cada edificio, se hará personalmente a cada propietario mediante entrega de cédula de la que este firmará un duplicado. Será válida la citación cuando se entregue la cédula a cualquier persona que, en defecto del propietario, sea habida en la vivienda. Si nadie se hallare en la misma se considerará suficiente notificación de la convocatoria la que se fije en el tablón de anuncios del edificio respectivo. Con independencia de lo anterior las citaciones podrán ser realizadas, y serán válidas, mediante su remisión por correo certificado o sistemas telemáticos que aseguren su recepción.

ARTÍCULO 67º.- Segunda Convocatoria.

Para los supuestos en que no se pudiera obtener la mayoría a que se refiere en primera convocatoria, podrá determinarse en la misma cédula de citación la fecha en que tendrá lugar la segunda convocatoria, con tal de que entre ambas exista un lapsus de tiempo de media hora como mínimo.

"Quórum" segunda convocatoria.

Se entenderá válidamente constituida la Junta de Propietarios, cuando asistan a la misma el sesenta por ciento de sus componentes. De no conseguirse este "quórum" se reunirá en segunda convocatoria pasados treinta minutos del tiempo señalado para el comienzo de la primera. En esta segunda convocatoria la junta quedará constituida cualquiera que sea el número de asistentes.

ARTÍCULO 68º.- Orden del día.

Con la papeleta de convocatoria de la Junta General ordinaria se hará entrega a cada propietario de un completo Orden del Día en el que junto a la relación de los asuntos a tratar, que se concretarán en sus detalles con toda la amplitud necesaria, al mejor conocimiento de los mismos, se incluirán, asimismo, los siguientes extremos.

- Memoria de la gestión del Ejercicio anterior.
- Balance del Ejercicio anterior.
- Presupuesto para el próximo.
- Propuesta de aportación ordinaria anual de cada tipo de vivienda o garaje independiente, según cuota de participación o de las especiales que estuviesen establecidas.
- Indicación de cargos a renovar, con mención de candidaturas, si las hubiere.

ARTÍCULO 69º.- Procedimiento de votación.

Las votaciones para la aprobación de toda clase de acuerdos serán siempre por papeleta, de cuyo recuento y resultado se levantará acta que autorizará el Secretario con el visto bueno del Presidente. Estas papeletas, cualquiera que sea el tipo de junta en que se emitan, se archivarán obligatoriamente por un periodo mínimo de un año a contar de la fecha del Acta de que de fe del resultado del acuerdo.

No obstante y si la Junta de Gobierno así lo decide las votaciones podrán ser realizadas a mano alzada.

ARTÍCULO 70°.- Delegación en el uso de voto.

El ejercicio del derecho de voto puede ser objeto de delegación por escrito firmado por el propietario delegante, que lo hará llegar anticipadamente a la celebración de la Junta, al Secretario de la misma.

ARTÍCULO 71°.- Junta extraordinaria.

Con carácter extraordinario, podrá reunirse la Junta, siempre que así se pida por un número de propietarios que representen la cuarta parte de los mismos, o un número de estos que represente, al menos, el 25 % de las cuotas de participación, o se convoque por decisión de la Junta de Gobierno cuando algún motivo grave o urgente lo requiera.

ARTÍCULO 72°.- Junta Permanente.

A) margen de las reuniones ordinarias y extraordinarias, la Junta de Propietarios debe ser consultada, en cualquier tiempo, para adoptar, por mayoría-acuerdos que impliquen gastos que excedan de las aportaciones periódicas fijas, las que comporten alteración importante de la configuración física de la Urbanización, o cualquier otra, que sea trascendente a la vida y régimen de uso o disfrute de la misma.

Estas consultas se realizarán por escrito, detallando en la mayor medida posible los datos del problema, razones a favor y en contra y en general todo cuanto se considere conveniente a que los propietarios tengan conocimiento completo del asunto que se somete a su consideración y votación.

El voto deberá emitirse en papeleta firmada, y se entregara al Presidente de la Junta, al Secretario o al Administrador, dentro del plazo improrrogable de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiera sometido el asunto a decisión. El receptor del voto dará recibo de esta entrega. Transcurrido el plazo referido, sin haberse emitido el voto, se entenderá renunciado, para tal caso, su ejercicio, y la propuesta de resolución aprobada por mayoría absoluta de los votos emitidos.

ARTÍCULO 73°.- Iniciativa y sugerencias.

El derecho a voz en la Junta General es, además de general -todos los propietarios tienen derecho a expresar su opinión-, permanente, lo que se hará efectivo a través de un "buzón de sugerencias e iniciativas".

Todas las que se presenten deberán ir respaldadas por la firma del propietario. En otro caso no se darán curso. El copropietario sugerente presentará su propuesta al Presidente de la Junta o a cualquiera de los miembros de la Junta de Gobierno, quienes firmarán un duplicado de la misma, lo que servirá al responsable de la iniciativa de recibo de su presentación. La propuesta, cualquiera que sea su índole, será expuesta durante quince días en los tablones de anuncios de cada edificio, con indicación de su autor.

Si las iniciativas y sugerencias, que irán numeradas correlativamente y de las que se llevará archivo, recibieran adhesiones que representen el diez por ciento del total de propietarios, pasarán a estudio de la Junta de Gobierno y se someterán formalmente como propuesta de acuerdo a conocimiento y decisión de la Junta General.



CU5676858

11/2015

ARTÍCULO 74º.- Presidente y Secretario.

Los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente y un Secretario con carácter obligatorio. Además, y por decisión de la asamblea de vecinos se podrá nombrar un Vicepresidente.

Tales nombramientos serán válidos por un año, que podrá ser prorrogado a la expiración del término del mismo y serán gratuitos.

Si no hubiese candidatos a estos cargos, se elegirán por sorteo y por orden de numeración de la división material de las viviendas, y siempre que el propietario viva en la Urbanización. El ejercicio de dichos cargos será obligatorio.

ARTÍCULO 75º.- Corresponde al Presidente.

1.- Representar en juicio y fuera de él a la Comunidad, ejercitando las acciones pertinentes, por los hechos que afecten a los intereses comunes. Asimismo, la representará ante el Estado, la Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio y demás organismos centrales y locales, autoridades y funcionarios y personas naturales o jurídicas, en toda clase de asuntos relacionados con la Comunidad.

2.- Convocar las Juntas Generales por sí o cuando lo solicite el número reglamentario de propietarios, presidiendo las mismas, otorgando el uso de la palabra a los asistentes con derecho a voz y voto y suscribiendo las certificaciones que de las mismas expida el Secretario.

ARTÍCULO 76º.- Corresponde al Secretario.

- 1.- Custodiar los libros de actas a disposición de los propietarios.
- 2.- Dar fe de los acuerdos que se adopten, suscribiendo las correspondientes certificaciones, que librará con el Visto Bueno del Presidente de la Comunidad.
- 3.- Designar a la persona que sustituya al Presidente, según lo anteriormente referido, en los casos de ausencia, enfermedad o imposibilidad del mismo, y cuando concorra una identidad de edades entre los vocales de mayor edad.
- 4.- Llevar y custodiar el Libro de Caja de la Comunidad, así como la totalidad de la documentación contable de la misma.

ARTÍCULO 77º.- Administración.

La Junta de Gobierno nombrará y elegirá la Administración de la urbanización, nombramiento que llevará a la Junta de Propietarios para su ratificación. El nombramiento podrá recaer en un propietario, en cuyo caso el cargo será gratuito, o sobre persona física o jurídica ajena a la Comunidad que reúnan las condiciones que la legislación vigente exija para el desempeño de este cometido.

ARTÍCULO 78º.- Corresponde al Administrador.

1.- Preparar con la debida antelación, y entregar a la Junta de Gobierno, la memoria del ejercicio anterior y el o los presupuestos de gastos previsibles, cuya aprobación será competencia de la Junta de Propietarios, proponiendo las medidas necesarias para hacer frente a los mismos.