

2.- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y cobros que sean procedentes.

3.- Atender a la conservación y entretenimiento del complejo urbanístico, disponiendo las reparaciones ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias adoptar las medidas urgentes, dando cuenta inmediata a la Junta de Gobierno.

4.- Velar por el buen régimen de la urbanización, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos, las oportunas advertencias a los copropietarios y personas que con ellos convivan o traten.

5.- Custodiar a favor de los propietarios toda la documentación de la Comunidad.

6.- Llevar la contabilidad, de acuerdo con la legislación aplicable y de la forma más clara y sencilla.

7.- Asistir a las reuniones de la Junta y de la Junta de Gobierno, sin voz ni voto, salvo que sea copropietario, a los efectos de informar, aclarar y facilitar aquellos datos que se soliciten.

8.- Proponer a la Junta de Gobierno la contratación y despido del personal auxiliar que se precise, así como ordenar y vigilar los trabajos que este personal realice.

9.- Todas y cuantas atribuciones se le confieran por la Junta Rectora o, en su caso, por la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 79º.- Vocales.

Además del Presidente y Secretario, integrarán la Junta de Gobierno, los vocales en un número máximo de 12 y mínimo de 5. En defecto del Presidente, el vocal de más edad actuará como tal.

El nombramiento y la designación de vocales se realizará conforme al siguiente procedimiento:

En cada portal los propietarios que lo sean de las viviendas elegirán, y por mayoría entre ellos una persona que ostentará el cargo de vocal en la Junta de Gobierno que en cada momento exista y que tendrá la calificación interna de "Presidente del Portal".

La duración del cargo de vocal lo será por el plazo de un año y coincidiendo con la vigencia en el cargo del Presidente de la comunidad en cada anualidad.

Cada portal deberá elegir un solo vocal para constituir la Junta de Gobierno.

Para el supuesto que algún portal no procediera a la elección de vocal dicho puesto quedara vaco en la Junta de Gobierno constituyéndose ésta con el resto de los vocales que si sean designados por los restantes portales.

ARTÍCULO 80º.- Corresponde a las Juntas de Propietarios:

1.- Nombrar y remover a las personas que desempeñen los cargos de Presidente, Secretario y/o Administrador de la Comunidad.

2.- Resolver las reclamaciones que los propietarios formulen contra la actuación de la Junta Rectora o de cualquiera de sus miembros.

CU5676857

11/2015



- 3.- Aprobar el plan de gastos e Ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- 4.- Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recabar los fondos para su realización.
- 5.- Modificar los estatutos y determinar las normas de régimen interior y de servicios.
- 6.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para Comunidad, o que, por su importancia, así lo requiera, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

ARTÍCULO 81º.- Representación, delegación.

La asistencia a la Junta de propietarios será personal o mediante representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última, un escrito firmado por el propietario o persona representada.

Si alguna vivienda o garaje perteneciese a varias personas, estos nombrarán un solo representante para asistir con voz y voto a las Juntas.

Si se hallare en usufructo, la asistencia y voto corresponde al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario; no obstante, deberá ser expresa la delegación cuando se trate de resolver sobre la aprobación o modificación de las normas estatutarias o contenidas en el título constitutivo de la propiedad, o bien sobre acuerdos relativos a la ejecución de obras extraordinarias o de mejora. Si fuesen varios los usufructuarios se seguirá el régimen regulado en el párrafo segundo de este artículo.

ARTÍCULO 82º.- Régimen de acuerdos.

Los acuerdos de la Junta se someterán a las siguientes normas:

1.- Se requerirá unanimidad tratándose de acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad, o en los Estatutos. Los propietarios que debidamente citados no hubiesen acudido a la Junta, serán notificados de forma fehaciente y detallada del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaran su conformidad.

2.- Para la válida adopción de los acuerdos a los que se refiere el artículo 17 de la ley de Propiedad Horizontal, y que no requieren de la unanimidad, será aplicable la mayoría de los 3/5 partes del portal de los propietarios que representen a su vez las 3/5 partes de las cuotas de participación, con el consentimiento en su caso del propietario directamente afectado.

Asimismo en cuanto a la supresión de las barreras arquitectónicas se aprobarán con la simple mayoría de los propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación.

3.- Para la validez de los demás acuerdos, bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes en la Junta que debidamente convocados no manifestaran su discrepancia por comunicación escrita, en el plazo de 30 días naturales desde la notificación del acta.

Si la mayoría no pudiere obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá

a una nueva convocatoria, con los mismos requisitos de la primera, y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esté, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte, deducida la demanda en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de los veinte días, contados desde la petición, haciendo los pronunciamientos sobre el pago de costas.

4.- El o los propietarios que considerasen lesivos los acuerdos adoptados podrán impugnar los mismos, cuando hayan salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa, y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho a voto, pudiendo impugnar los acuerdos en el plazo de tres meses desde la celebración de la Junta o en su caso desde su notificación para los ausentes, siendo el reseñado plazo de caducidad a todos los efectos y debiendo estar al corriente en el pago de las deudas vencidas para con la comunidad, o proceder previamente a su consignación judicial.

La acción de caducidad lo será de un año para aquellos acuerdos que se traten de actos contrarios a la ley o a los estatutos.

ARTÍCULO 83°.- Libro de Actas.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se consignarán en un libro de actas diligenciado en la forma que establece el artículo 43 del Reglamento Hipotecario, por el Sr. Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 84°.- Junta de Gobierno.

La Junta de Gobierno estará compuesta por los vocales designados por cada portal, y a razón de uno por portal, y por el Presidente que lo sea de la Comunidad de propietarios que a su vez ostentará el cargo de Presidente de la Junta de Gobierno. De entre sus miembros la propia Junta de Gobierno, designará a quien haya de ejercer las funciones de Secretario de la misma, pudiendo recaer dicho nombramiento en el Secretario que lo sea de la Comunidad de Propietarios.

Si algún portal no designara vocal su puesto quedara vacío constituyéndose la Junta de Gobierno con los demás miembros que si hayan sido designados.

La designación de miembros de la Junta de Gobierno se hace también por años, con posibilidad de reelección.

La Junta de Gobierno podrá contratar los servicios de profesionales en aquellos campos que sean de interés para el funcionamiento y buena marcha de la administración, y para que puedan supervisar e intervenir en la administración del complejo urbanístico, e incluidos en la Junta de Gobierno como miembros sin derecho a voto.

ARTÍCULO 85°.- Funciones.

La Junta de Gobierno, además de las funciones que le atribuyen estos estatutos y las que puedan atribuírles en el futuro la Junta General, tendrá a su cargo las siguientes:

- a. Preparación de la Junta General de Propietarios.
- b. Estudio de los problemas comunes, elaboración de propuestas de solución y sometimiento a



CU5676856

1/2015

la Junta.

c. Recepción y trámite de iniciativas y sugerencias.

d. Cuidar del cumplimiento de las normas de estos estatutos y de las normas que se dicten para régimen interior de convivencia.

e. Tener a su cargo la buena marcha y puesta al día de los tablones de anuncios, publicación de boletines de información y cuanto concierne al servicio de información general.

f. La ejecución, como órgano de enlace entre la Junta General de Propietarios y la administración, de los acuerdos de las Juntas Generales válidamente adoptados.

g. La contratación de personal así como en seguimiento de la relación laboral, incluso el despido, la imposición de sanciones y la fijación de sus retribuciones y funciones a realizar.

Y en general corresponde a la Junta de Gobierno velar por el buen régimen del edificio, sus instalaciones y servicios, atendiendo a la conservación y entretenimiento del inmueble, disponiendo las reparaciones ordinarias y adoptando en cuanto a las extraordinarias las medidas urgentes pertinentes y cuantas funciones le sean encomendadas por la Junta de Propietarios, actuando en coordinación con la Administración del complejo urbanístico.

ARTÍCULO 86º.- Reuniones.

La Junta de Gobierno se reunirá siempre que la convoque el Presidente y al menos, una vez cada trimestre. De sus acuerdos, que se tomarán por mayoría, se levantará la oportuna acta por el Secretario. En caso de empate en cualesquiera votaciones el Presidente de la Comunidad tendrá carácter dirimente.

ARTÍCULO 87º.- Junta particular de cada edificio o portal.

Los propietarios de cada edificio se reunirán en junta particular para deliberar cuantas cuestiones consideren de interés y decidir en tomo a los asuntos particulares del mismo.

Los acuerdos se tomarán por mayoría y de ellos, se levantará un acta que autorizará quien, de entre sus componentes, sea elegido para ejercer las funciones de Secretario, siendo el Presidente el designado como vocal para integrar la Junta de Gobierno.

Estas actas se transcribirán a un libro que, sin sujeción a formalidad especial alguna, se llevará a estos efectos.

A los efectos de los votos que se emitan en las juntas particulares de cada edificio o portal, cada vivienda ostentará la cuota de participación que ha sido asignada en el título constitutivo como "cuota en el portal".

CAPITULO VII

REGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 88º.- Presupuesto.

El régimen económico de la Comunidad se planificará según un sistema de presupuesto anual, a cubrir con las aportaciones periódicas de todos los copropietarios, esta previsión anual estará constituida por la suma de los gastos ordinarios fijos estimados para tal periodo y se incrementará, a los efectos de determinar la cifra a cubrir, con las aportaciones ordinarias de los propietarios en el tanto por ciento que la Junta general acuerde y que estará destinada a facilitar

a la Administración de la Comunidad un fondo prudencial de manobra para reparaciones y otras atenciones urgentes no previsibles.

ARTÍCULO 89º.- Aportaciones ordinarias.

Una vez calculado el presupuesto anual y su recargo para manobra, la cantidad resultante se distribuirá entre los propietarios, en proporción a su respectiva cuota de participación, para fijar el importe anual de la aportación de cada uno a los gastos ordinarios de mantenimiento de la urbanización.

Dicha cuota anual será abonada por los propietarios mediante pagos mensuales de igual cuantía.

La cuantía de la aportación ordinaria solo será modificada en la medida en que varíen los gastos fijos que se tuvieron en cuenta para la formación del presupuesto, de forma que queden siempre cubiertos, como atención mínima, dichos costes reales más el tanto por ciento de manobra.

ARTÍCULO 90º.- Ingreso de las aportaciones.

Todo propietario vendrá inexcusablemente obligado a efectuar el ingreso de su aportación ordinaria, dentro de los cinco primeros días del plazo al que se contraiga la aportación del que se trate, o cuando se ponga al cobro el recibo que obligatoriamente deberá ser domiciliado en la entidad bancaria que el propietario obligado al pago designe.

ARTÍCULO 91º.- Aportaciones extraordinarias.

Al margen de la aportación periódica fija, se hará en forma de derramas, también proporcionales a las cuotas respectivas, el reparto de todos los gastos extraordinarios que, válidamente contraídos de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos, no puedan atenderse con las aportaciones ordinarias, o se considere en la Junta General ser más conveniente financiarlos con otras de carácter extraordinario. Estas aportaciones extraordinarias, una vez aprobadas válidamente en Junta General, deberán hacerse efectivas en los términos antedichos para las ordinarias, incluyéndose en el recibo ordinario si bien en concepto independiente, en las cantidades y durante el periodo aprobado por la Asamblea de Vecinos.

ARTÍCULO 92º.- Demora en el pago de las aportaciones.

La demora que exceda de treinta días en el pago de las aportaciones, así ordinarias como extraordinarias, llevará consigo el recargo de un tipo de interés que será el interés oficial del dinero incrementado en dos puntos, y sin que en ningún caso pueda ser inferior al seis por ciento anual de interés que se computará a partir del día siguiente al último del plazo ordinario de ingreso.

Este recargo, que irá a nutrir el fondo común de atenciones, se exigirá con todo rigor tanto judicial como extrajudicialmente, salvo casos de fuerza mayor, y será irrenunciable por la Comunidad sin que pueda servir de excusa para su pago alegaciones de ausencia o ignorancia.

La demora que exceda en el plazo de 60 días en el pago de las aportaciones, habilitará a la Comunidad a interponer demanda judicial, exigiendo los intereses estatutarios pactados.

ARTÍCULO 93º.- Afcción de la vivienda.