



ESTATUTOS
DE LA
Comunidad General de Propietarios
DE LA
URBANIZACION GUADARRAMA

GUADARRAMA (Madrid)

ESTATUTOS

por los que se regirá la Comunidad General de
Propietarios de la Urbanización Guadarrama

GUADARRAMA (Madrid)

I. AMBITO DE APLICACION

Artículo 1.º Las disposiciones de este Régimen de Comunidad General de Urbanización Guadarrama, son obligatorias para todos los propietarios presentes o futuros, de los apartamentos y locales comerciales enclavados en la misma; y a tal efecto habrán de transcribirse en todos los actos de transmisión o gravamen que se realicen, a menos que los otorgantes, haciendo referencia de estas reglas, y a las escrituras en que se protocolicen, declaren conocerlas.

Asimismo, todos los miembros de la Comunidad, deben poner en conocimiento de la misma, la enajenación de su propiedad, a fin de inscribir al nuevo propietario en el censo, mediante documento que acredite la cesión de titularidad.

II. NORMAS GENERALES

Artículo 2.º A esta Comunidad de Propietarios, pertenecerán obligatoriamente «propter rem», los titulares de apartamentos y locales comerciales. Esta Comunidad se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal, y Leyes complementarias y concordantes, y en especial por estos Estatutos.

Artículo 3.º Los adquirentes de apartamentos y locales comerciales, se subrogan en todas las obligaciones derivadas del compro-

miso contraído por los promotores con el Ayuntamiento de Guadarrama.

Asimismo, también lo hacen en todos los derechos y beneficios.

Artículo 4.º La Comunidad General, orientará su actuación dentro del ámbito territorial conocido por «URBANIZACION GUADARRAMA», en el término Municipal de Guadarrama, provincia de Madrid.

Esta Comunidad, se constituye por tiempo indefinido y tendrá las siguientes finalidades:

a) Atender a los servicios comunes de las distintas zonas que componen la Urbanización, sufragando sus gastos en forma estatutaria, y creando, en su caso, otros servicios nuevos, necesarios e imprescindibles, así como de mejora, previo consentimiento de la Asamblea General.

b) Establecer las instalaciones comunes que estatutariamente se acuerden.

c) Cuidar del cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables a la Urbanización, manteniéndolas dentro del carácter para que fueron concebidas.

d) Integrar a los propietarios para resolver sus problemas comunes, representándoles ante el Estado, Comunidad Autónoma, Municipio, Entidades y personas físicas y jurídicas de toda índole y ante los Tribunales de cualquier orden.

e) Cualesquiera otras que acuerde la Asamblea General, y que redunden en beneficio de las condiciones materiales de la Urbanización, su conservación y mantenimiento.

Artículo 5.º A los beneficios contenidos en el párrafo último del apartado e) del artículo anterior, se consideran elementos comunes aquellas superficies, instalaciones y construcciones anexas y complementarias, necesarias o convenientes para el adecuado uso y disfrute de la unidad urbanística, que puedan ser utilizadas por todos los propietarios, en cuanto posibilitan la normal existencial humana, o favorecen o mejoran las condiciones de vida.

Estos elementos comunes, serán de uso privativo de los propietarios de la Urbanización.

Así pues, serán servicios comunes, cuya realización corresponda a la Comunidad, los siguientes:

1. Conservación y limpieza de calles, avenidas, plazas, paseos, arbolado, aceras y jardines, así como cualquier otro servicio general de la Urbanización.

2. Cuidado y conservación de los colectores, tuberías de saneamiento, registros y absorbedores.

3. Cuidado y conservación de la red de alumbrado de calles, plazas y paseos, farolas y reposición de bombillas, apliques y lámparas.

4. Recogida y eliminación de basuras.

5. Conservación de bocas de riego, con destino a los elementos comunes de la Urbanización.

6. Vigilancia, organización y funcionamiento de todos los servicios comunes; atención de sus guardas, cuidado de sus uniformes, calzado, armamento, licencia y accesorios.

7. Cuidado y mantenimiento de las piscinas, pistas de tenis, frontón, y del resto de los servicios comunes de la zona deportiva.

8. Conservación y mantenimiento de recreos infantiles en plazas.

Artículo 6.º Los gastos de conservación y entretenimiento, de elementos comunes e instalaciones, referidos en el artículo anterior, serán sufragados a prorrato por partes iguales entre los propietarios de los diversos apartamentos y locales comerciales.

Artículo 7.º La Asamblea General, podrá establecer restricciones al uso de los elementos comunes, por personas extrañas a la Urbanización, en beneficio del uso especial de los propietarios de la misma.

Artículo 8.º La Comunidad General, que como se indica en el Artículo 4.º se constituye por tiempo indefinido, **estará domiciliada**, en la «URBANIZACION GUADARRAMA», término Municipal de Guadarrama, provincia de Madrid. Como también se señala en el citado artículo, como tal Comunidad, se extinguirá cuando concurren las circunstancias determinadas en estos Estatutos, y la Ley de Propiedad Horizontal; en tal caso, el patrimonio que pudiera existir, se distribuirá entre la totalidad de los propietarios, en razón de los votos que cada uno dispone.

III. NORMAS ESPECIFICAS DEL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD

A) DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

Artículo 9.º Serán Organos de la Comunidad: LA ASAMBLEA GENERAL, LA JUNTA DE PRESIDENTES DE BLOQUE, Y EL PRESIDENTE, que lo será de ambas.

La Junta de Presidentes de Bloque, que estará constituida por todos los Presidentes de Bloque, nombrará en su seno una COMISION DE GOBIERNO, compuesta por cinco miembros.

Asimismo, se nombrará por la Asamblea General un VICEPRESIDENTE, un SECRETARIO, y un TESORERO-CONTADOR, para ayudar al Presidente en sus funciones.

1. DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 10.º El Organo soberano y supremo, para el Gobierno y Administración de la Comunidad, es la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, que estará integrada por la totalidad de los que lo sean de las viviendas y locales comerciales que componen la Urbanización.

Artículo 11.º La Asamblea General, podrá reunirse en Junta General Ordinaria y Extraordinaria.

La Junta Ordinaria anual, que será obligatoria, dado el carácter de residencia veraniega de la Urbanización, deberá celebrarse durante los meses de Julio y Agosto, convocándose por el Secretario, de orden del Presidente, con diez días de antelación, por correo, y con expresión de los asuntos a tratar; el «orden del día», incluirá como mínimo los siguientes puntos:

- Lectura y aprobación, si procede del Acta de la Junta anterior.
- Informe-memoria del ejercicio anterior.
- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio anterior y Presupuesto para el siguiente.
- Nombramiento cuando corresponda de los cargos de: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero-Contador.
- Ruegos y Preguntas.

La Junta General Extraordinaria, estará sometida a los mismos requisitos de convocatoria que la ordinaria, si bien, no tiene por su propia naturaleza, que celebrarse durante los meses mencionados, sino cuando por la urgencia de los asuntos a tratar, sea necesaria su convocatoria. Para que sea celebrada Junta extraordinaria, será necesario que lo solicite el 25 % de los copropietarios, la Comisión de Gobierno, o bien cuando así lo considere el Presidente.

Cada propietario, designará en la lista de propietarios que se confeccionará para ello, el domicilio que fija para recibir notificaciones.

Artículo 12.º La Asamblea General, tanto ordinaria, como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, la mayoría de propietarios, y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de propietarios concurrentes.

Entre la primera y segunda convocatoria, deberá mediar un plazo de media hora, haciéndose constar en la citación, la hora de ambas citaciones.

Artículo 13.º En las reuniones de la Asamblea, cada propietario de apartamento o local comercial, tendrá un voto.

A fin de facilitar las reuniones de la Asamblea, los propietarios podrán ser representados por la persona que designen por escrito.

Cuando los propietarios de un piso o local, sean varios, concurrirán bajo una sola representación, una sola voz, y un solo voto, aunque se permita la permanencia y presencia de todos para que deliberen entre sí.

Si existiera división entre la nuda propiedad y el usufructo, corresponderá el voto al titular de la primera. No obstante, éste podrá delegar por escrito en el titular del usufructo.

Los menores e incapacitados estarán representados por quien legalmente corresponda.

Los acuerdos de la Asamblea General, se harán constar en un Libro de Actas, debidamente autorizado, de acuerdo con la Legislación vigente, con la firma del Secretario y V.º B.º del Presidente.

Artículo 14.º La Asamblea General, adoptará sus acuerdos de la siguiente forma:

POR UNANIMIDAD:

- Para disposición o enajenación de bienes, muebles o inmuebles.
- Para reforma de Estatutos.
- Para autorizar a contraer préstamos o créditos.
- Para disolución y liquidación de la Comunidad.

POR ACUERDO DE LAS DOS TERCERAS PARTES:

- Para Adquisición de inmuebles.
- Para realización de obras de mejora o gasto extraordinario, que excedan en su presupuesto de instalación o compra, de la doceava parte del presupuesto de gastos ordinarios, aprobado para la anualidad en curso.

Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta general, serán notificados de modo fehaciente del acuerdo adoptado por los presentes; y si en el plazo de un mes no manifestaran en la misma forma su discrepancia, se entenderá que quedan vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestasen su conformidad.

POR MAYORIA SIMPLE:

- El resto de los acuerdos.

Cuando una cuarta parte de propietarios disidentes de los acuerdos de la Asamblea General, considere gravemente perjudicial para sus intereses el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez, para que decida sobre la procedencia del mismo. No obstante, el acuerdo será inmediatamente ejecutivo, con independencia de la acción que se emprenda.

Los acuerdos válidamente adoptados serán vinculantes para todos los copropietarios.

Serán nulos de pleno derecho, los acuerdos, que aún siendo adoptados válidamente, vayan contra Ley, o se refieran a temas no comprendidos en el Orden del día de la Convocatoria correspondiente.

Se remitirá a cada propietario una copia de cada Acta, por correo al domicilio que tenga señalado.

Artículo 15.º Corresponderá a la Asamblea General de Propietarios, las siguientes funciones:

a) Nombrar y remover entre sus miembros los cargos de: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero-Contador de la Comunidad.

b) Aprobar los presupuestos anuales de gastos conforme a los cuales hayan de realizarse las actividades previstas en estos Estatutos.

c) Conocer las variaciones que se hayan producido entre los propietarios.

d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora, y recabar fondos para su realización, con arreglo a los criterios que para las mismas, se aprueben por la Asamblea General.

e) Aprobar y modificar, en su caso, los Estatutos, y proponer la modificación o reforma de las Normas especiales aplicables a la Urbanización

f) Sancionar las cuentas y justificantes, que presente la Junta de Presidentes, o la Comisión de Gobierno, comprensivos de los pagos y cobros realizados durante el ejercicio.

g) 1. Autorización para adquisición de inmuebles, y adquisición de muebles cuyo valor exceda de 500.000 pesetas. 2. Autorización para disposición o enajenación de bienes. 3. Autorización para contraer préstamos o créditos. 4. Autorización para disolución o liquidación de la Comunidad.

h) Establecer restricciones para el uso de elementos comunes de la Urbanización, por personas extrañas a la misma, en beneficio del uso especial de los propietarios.

i) Aprobar la plantilla del personal que preste servicio en la Urbanización, fijando los sueldos de acuerdo con la legalidad vigente.

j) Conocer y decidir en los demás acuerdos de interés especial para la Comunidad.

Artículo 16.º La Asamblea General, se reunirá siempre que la convoque el Presidente; a petición de la Junta de Presidentes, por medio de la Comisión de Gobierno, o bien cuando lo solicite el 25 % de los Propietarios.

2. DE LA JUNTA DE PRESIDENTES DE BLOQUE.

Artículo 17.º La Junta de Presidentes de Bloque, estará compuesta por tantos miembros como bloques existan en la Urbanización, más un representante de la zona comercial.

Los propietarios de la zona comercial, designarán libremente, de entre los mismos a la persona que los represente en la Junta de Presidentes de Bloque, con voz y un solo voto.

La Junta de Presidentes de Bloque, se reunirá obligatoriamente una vez al año, con anterioridad a la Asamblea General Ordinaria, a fin de preparar los asuntos obligatorios a tratar en la misma, y que son competencia de la Junta.

También se reunirá si lo piden el 25 % de los Presidentes de Bloque o por propia iniciativa, si los asuntos a tratar así lo requieren.

La Junta de Presidentes nombrará de entre sus miembros la COMISION DE GOBIERNO, compuesta por cinco personas, que tendrá el carácter de Organó ejecutivo de los acuerdos de la Junta de Presidentes.

Artículo 18.º Las decisiones de la Junta de Presidentes de Bloque, que versarán sobre las normales cuestiones de administración, conservación de elementos comunes, y en general de todo aquello que redunde en un mejor servicio a la Urbanización, deberán ser adoptadas por simple mayoría.

En ningún momento podrán ejercitar las funciones reservadas a la Asamblea General en el artículo 15.º de estos Estatutos.

La Junta de Presidentes de Bloque, por medio de su Comisión de Gobierno, propondrá al Presidente de la Comunidad, para que las presente en la Asamblea General, todas las propuestas que consideren convenientes para la mejora y buen servicio de la Urbanización.

Artículo 19.º Los acuerdos de la Junta de Presidentes, se harán constar en un Libro de Actas (independiente de el Libro de Actas de la Asamblea General), que firmarán todos los asistentes a la reunión, cualquiera que sea su voto. No obstante los Presidentes disidentes, tendrán derecho a que su oposición al acuerdo figure en acta, aunque, si el acuerdo está tomado por mayoría, obligará a todos los componentes.

La convocatoria, para la reunión de la Junta de Presidentes, se hará por uno cualquiera de los cinco miembros de la Comisión de Gobierno, a iniciativa de la misma, por petición del 25 % de los Presidentes de Bloque, del Presidente de la Comunidad, o cuando la índole de los asuntos a tratar, así lo aconseje, debiendo guardarse la única formali-

dad, de hacerlo con 10 días de antelación, por correo, y con una relación sucinta del motivo de la reunión.

3. DE LA COMISION DE GOBIERNO.

Artículo 20.º La Comisión de Gobierno, es el órgano ejecutivo de la Junta de Presidentes de Bloque.

Estará compuesta por cinco miembros, que serán elegidos por votación entre los Presidentes de Bloque, que forman la Junta.

La duración del ejercicio de los cargos de la Comisión de Gobierno, será de un año, pudiendo ser reelegidos los que ya lo desempeñen, por períodos de igual duración.

Artículo 21.º Además de las facultades que con carácter general se establecen anteriormente, la Comisión de Gobierno, se encargará del seguimiento de:

— La ejecución de obras, acordadas en la Asamblea General, y las de carácter *urgente* y *necesario*, que no estuviesen presupuestadas, dando inmediatamente cuenta de ello a la Junta de Presidentes, para conocimiento y aprobación, dentro de los 20 días siguientes.

— El cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General, referentes a actos de disposición, enajenación o gravamen de bienes de la Comunidad, así como constituir, cancelar hipotecas o derechos reales, o renunciar a pagos o privilegios. Todos estos actos, que como se dice anteriormente, será condición indispensable, que hayan sido aprobados por la Asamblea General, serán firmados por el Presidente de la Comunidad General como representante de la misma, y avalados por los cinco Miembros de la Comisión de Gobierno.

— El nombramiento y separación del Administrador, guardas, vigilantes y empleados, fijándoles el sueldo previsto en los presupuestos anuales, aprobados por la Asamblea General, o en caso de urgencia señalarlos con carácter provisional, hasta su confirmación por la Asamblea General, que deberá ser convocada en el plazo de 20 días.

Llevar control de la contabilidad, de la memoria y presupuesto anual para su aprobación por la Asamblea General.

— Regular su propio funcionamiento, en lo que no esté previsto en estos Estatutos.

— Resolver todos los asuntos no expresados anteriormente, que ten-

gan carácter urgente, sometido en tal caso su resolución a la Junta de Presidentes de Bloques, que habrá de convocarse dentro de los 20 días siguientes.

4. DEL PRESIDENTE

Artículo 22.º El Presidente representará a la Comunidad ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio, Entidades y toda clase de personas físicas o jurídicas, y ejercerá las acciones que le corresponden en defensa de los derechos de la Comunidad, pudiendo a estos fines otorgar ante Notario los correspondientes poderes a favor de Abogados y Procuradores de los Tribunales.

Asimismo, ordenará la ejecución de los acuerdos de la Junta de Presidentes, previa sanción por la Asamblea General.

El Presidente dirigirá los debates de la Asamblea y por su orden serán convocadas las reuniones.

El Presidente, será elegido por la Asamblea General de Propietarios, y su mandato será de dos años, pudiendo ser reelegido por períodos iguales.

5. DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 23.º Será misión específica del Vicepresidente la colaboración íntima con el Presidente, sustituyéndole en todas sus funciones cuando esté ausente, enfermo o por razones de fuerza mayor.

No obstante, el Presidente podrá en uso de sus atribuciones atribuirle cualquier otro cometido.

También será elegido por la Asamblea General de Propietarios, su mandato será de dos años, pudiendo al igual que el Presidente ser reelegido.

6. DEL SECRETARIO

Artículo 24.º El Secretario será elegido por votación por la Asamblea General, durando su mandato dos años y pudiendo ser reelegido.

Tendrá como funciones específicas:

— Redactar y levantar acta de las reuniones que celebre la Asamblea General.

— Certificar los libros de Actas, los particulares precisos, con el V.º B.º del Presidente.

— Emitir convocatorias de Juntas por orden del Presidente.

— La Custodia de toda la documentación de la Comunidad.

— Cualquier otra misión que le encomiende el Presidente.

7. DEL TESORERO-CONTADOR

Artículo 25.º El Tesorero-Contador, será elegido por la Asamblea General de Propietarios, siendo su mandato de dos años, pudiendo ser reelegido.

Serán cometidos específicos suyos los siguientes:

— Llevar la contabilidad general de la Comunidad, revisándola.

— Revisar los estados de cuenta, balances y presupuestos a presentar en la Junta General Ordinaria de la Asamblea General de Propietarios.

— Cualquier otra misión de carácter económico que le encomiende el Presidente en uso de sus atribuciones.

8. DISPOSICIONES COMUNES A LOS CARGOS DE: PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIOS, TESORERO-CONTADOR, MIEMBROS DE LA COMISION DE GOBIERNO O DE LA JUNTA DE PRESIDENTES

Artículo 26.º Los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero-Contador, así como el de miembro de la Comisión de Gobierno, o de la Junta de Presidentes de Bloque, será gratuito.

Como se dice en los artículos anteriores, los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero-Contador, serán elegidos por votación; no obstante, pueden presentarse candidaturas para Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero-Contador en una sola propuesta, para ser elegidos por la Asamblea General.

En el supuesto de que alguno de estos cargos quedaran vacantes durante su mandato, el Presidente está facultado para designarlo directamente, hasta su confirmación por la Asamblea General.

Artículo 27.º La Comunidad de Propietarios, podrá mantener cuentas con diversas entidades bancarias.

Estas cuentas estarán a nombre de la «COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION GUADARRAMA», siendo imprescindible para efectuar cualquier operación dos firmas mancomunadas. Una de ellas será necesariamente la de un miembro de la Comisión de Gobierno de la Junta de Presidentes de Bloque, y la otra de cualesquiera de los cargos de: Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero-Contador.

9. DEL ADMINISTRADOR

Artículo 28.º Podrá nombrarse un Administrador, el cual tendrá las facultades inherentes a su cargo, para hacer cobros y pagos normales, ordenar las obras de reparaciones generales, realizando todo aquello que sea necesario para la conservación y buen estado de los jardines, calles y servicios comunes, procurando estar al día en el pago de todas las obligaciones de la Comunidad; asimismo, deberá preocuparse del cobro de las cuotas de Comunidad, comunicando trimestralmente a la Comisión de Gobierno, de la Junta de Presidentes, quienes son los copropietarios morosos mediante una lista escrita.

También estará a su cargo la confección de la lista de propietarios, así como de las variaciones que se produzcan por enajenación de apartamentos o locales.

Asimismo, llevará la contabilidad general de la Comunidad, que se meterá trimestralmente a la Comisión de Gobierno de la Junta de Presidentes, respondiendo ante dicha Comisión de sus actos como administrador.

La Junta de Presidentes, por medio de la Comisión de Gobierno, podrá ampliar o reducir las facultades conferidas al administrador, en la forma que crea más conveniente para el buen funcionamiento de la Comunidad.

El cargo de Administrador será remunerado, con el sueldo que fije la Asamblea General en su Presupuesto anual, y podrá descansar en una persona ajena de la Comunidad.

IV. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE SU REGIMEN ECONOMICO

1. DERECHOS

Artículo 29.º Serán miembros de derecho de la Comunidad, todos los propietarios de inmuebles enclavados en la Urbanización.

Los propietarios de «URBANIZACION GUADARRAMA», tendrán derecho a participar en la forma prevista en los presentes Estatutos en los órganos de gestión y administración, y asistir con voz y voto a la Asamblea General, a razón de un voto por cada propietario de apartamento o local comercial, como se indica en el artículo 13.º, podrá delegar en otra persona.

Para acceder al nombramiento y ejercicio de cualquier cargo de: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero-Contador o miembro de la Junta de Presidentes de Bloque o de su Comisión de Gobierno, será condición indispensable ostentar la titularidad del piso o local. O ser cónyuge o familiar hasta 2.º grado por consanguinidad.

Asimismo, tienen derecho a disfrutar de todos los servicios e instalaciones de la Urbanización, conforme a su destino, y de todos los beneficios que a través de los mismos puedan obtenerse, con la única limitación de no perjudicar el interés de la Comunidad, ni impedir a los demás copropietarios utilizarlos según su derecho.

Igualmente tendrán derecho de acceso a toda la documentación referente a la Comunidad.

2. OBLIGACIONES

Artículo 30.º Todos los propietarios de la Urbanización, están obligados a cumplir los acuerdos de la Asamblea General, relativos a la conservación y disfrute de los servicios, instalaciones y elementos comunes, así como las disposiciones que se adopten para facilitar la convivencia de los copropietarios dentro de la Urbanización.

Igualmente serán obligaciones de todos los propietarios:

— Respetar y conservar las instalaciones generales de uso común debiendo resarcir los daños que se ocasionen por su descuido o por el de las personas por las que deba responder.

— Contribuir con la cuota que se establezca a los gastos generales, así como de sus tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

— Contribuir igualmente a aquellos gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras que sean aprobados por la Asamblea General y que sean obligatorios de acuerdo con el artículo 14.º de estos Estatutos.

— Observar la diligencia debida en el uso y disfrute de los bienes de uso común y en las relaciones con los demás copropietarios.

— Responder ante la Comisión de Gobierno de la Junta de Presidentes, de las infracciones cometidas por aquellos que por cualquier título ocupen su propiedad, sin perjuicio de las acciones directas que en su caso procedan.

— No realizar alteración alguna en los bienes de uso común, y si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, comunicarlo inmediatamente a la Comisión de Gobierno de la Junta de Presidentes.

— Los propietarios señalan como domicilio para emplazamiento, notificaciones y citaciones el apartamento o local, a no ser que pongan fehacientemente en conocimiento del Presidente, o del Administrador otro distinto, con la anterioridad suficiente. En todo caso este domicilio estará situado en territorio Español, incluso siendo extranjero el propietario.

3. RÉGIMEN INTERIOR

Artículo 31.º Todos los propietarios, están obligados a aportar las cantidades que les correspondan para el levantamiento de las cargas comunes, y el adecuado sostenimiento de la urbanización y sus servicios de acuerdo con las cuotas aprobadas por la Asamblea General.

Al pago de estos gastos producidos en el último año, y a la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto el piso o local comercial cualquiera que fuese su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la Comunidad de Propietarios, preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales.

Asimismo, será también obligatoria las cuotas extraordinarias que establezca y apruebe la Asamblea General, en virtud de casos y fines concretos.

Artículo 32.º Las cuotas que deben abonar los propietarios para atender a los gastos comunes de la urbanización, se recaudarán por trimestres naturales, debiendo ser pagados en la primera quincena de cada trimestre, en la Caja de la Comunidad, o en la Cuenta Corriente que a este efecto se designe por cada propietario.

La morosidad en el pago de la cuota, producirá sin necesidad de intimidación alguna la obligación de abonar los intereses de demora, a razón del 12 % anual a favor de la Comunidad.

El incumplimiento del pago de los gastos comunes de la Urbanización, durante dos trimestres consecutivos, dará lugar a que el propietario moroso, previo acuerdo de la Junta de Presidentes de Bloque, sea apercibido por el Presidente del bloque a que pertenece el apartamento, para que se verifique el pago en un plazo de DIEZ DIAS, y de no efectuarlo así se procederá a su cobro por vía judicial.

El Presidente del bloque al que pertenezca el apartamento del cual sea propietario el moroso, será facultado, previo acuerdo de la Junta de Presidentes de Bloque, para otorgar poder a Abogado y Procurador que entable el pleito. La provisión de fondos para entablar el litigio procederá del fondo común de la Urbanización, y no del fondo del bloque.

Serán de cargo del copropietario moroso, todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se causen hasta el completo cobro de la deuda.

V. NORMAS COMUNES DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION

Artículo 33.º Cada uno de los edificios dedicado a apartamentos, tiene a su favor una servidumbre de paso, luces y vistas sobre los espacios libres que existen en la urbanización.

Artículo 34.º Ningún propietario podrá ejecutar obra de reforma o edificación en cuanto las mismas afecten a la configuración o estado exterior de los edificios privativos de su exclusiva y singular propiedad, sin haber obtenido la previa aprobación de la Asamblea General.

Artículo 35.º Las persianas o toldos que se coloquen en ventanas o terrazas, deberán ser del color y modelo aprobado por la Asamblea General.

Artículo 36.º Se prohíbe colocar en ventanas, terrazas, fachadas, etc., rótulos, anuncios y en general cualquier objeto que afecte a la estructura estética del edificio, exceptuándose los rótulos de los locales comerciales.

VI. DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 37.º La Comunidad podrá disolverse:

- Por la destrucción de todos los edificios.
- Por la conversión de toda la Urbanización en propiedad ordinaria o vertical.

— En los demás casos la Comunidad sólo podrá disolverse por acuerdo de la Asamblea General, necesitando la unanimidad para la validez del acuerdo.

Artículo 38.º En el caso de disolución de la Comunidad General, la Asamblea General dictará las normas precisas para llevar a cabo la liquidación de la misma. Los remanentes de caja, y las cantidades resultantes de la enajenación de los bienes realizables, propiedad de la Comunidad, se distribuirán entre los propietarios de conformidad con lo especificado en el artículo 8.º, para caso de extinción.

VII. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 39.º La infracción de las normas de estos Estatutos o de cualquier otra que determine la Junta de Presidentes de Bloque o la Asamblea General, llevará consigo la imposición de la penalidad que se determine en el Reglamento de Régimen Interior.

Artículo 40.º Toda cuestión o controversia entre los copropietarios entre sí, entre la Comunidad y los copropietarios, o en general cualquier divergencia que surja, será sometida a los Tribunales Municipal o Comarcal.

Artículo 41.º Los propietarios que pertenezcan a la Comunidad, renunciarán a su fuero propio y se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados y tribunales citados en el artículo anterior.

Estos juzgados y tribunales entenderán de la interpretación de los presentes Estatutos, y de las impugnaciones de acuerdos ilegales o gravemente perjudiciales para los propietarios.

Madrid, noviembre de 1987



Aprobados en Junta General Extraordinaria, celebrada el día treinta de agosto de mil novecientos ochenta y siete, por los Propietarios de la Urbanización Guadarrama.