

**MODIFICACION ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD PUERTO REY
CONFORME A LA LEY 8/1999**

TITULO I.- DE LA COMUNIDAD Y DE SU OBJETO.

Artículo 1º. La Comunidad: Normas por las que se rige.

Los propietarios de las parcelas, chalets y apartamentos que componen la zona residencial de "Puerto Rey" constituyen una Comunidad en lo que concierne a los bienes de uso común de los mismos, y por los presentes Estatutos establecen las normas de dicha Comunidad, que se regirá: por estos Estatutos, por el artículo 396 y concordantes del Código Civil, por la Ley de Propiedad Horizontal y por las demás disposiciones legales o reglamentarias aplicables, vigentes, dictadas o que se promulguen en lo sucesivo, y finalmente, por las normas del ordenamiento Civil Común general y por el título constitutivo de la Propiedad.

Artículo 2º. Del objeto de la Comunidad.

A) La Comunidad tiene por objeto: a) Asegurar los servicios comunes de la Zona de "Puerto Rey" asumiendo los gastos, y creando eventualmente servicios nuevos. b) Establecer instalaciones comunes que serán aprobadas debidamente. c) Velar por el cumplimiento de las normas y aplicación de los Reglamentos establecidos para la Zona, procurando mantener el aspecto y carácter para la que se ha concebido. d) Asociar a los propietarios para que puedan resolver, gestionar y tramitar sus problemas comunes, y representarlos ante los Centros y Organismos del estado, Diputación, Ayuntamientos, Tribunales, Juzgados, Hacienda, Corporaciones, Entidades y ante toda clase de personas físicas y jurídicas. e) Conocer, estudiar y, a ser posible, resolver, las diferencias o cuestiones que puedan surgir entre los propietarios.

B) para su conservación y mantenimiento se consideran como servicios comunes:

1.- Las calles, avenidas, plazas, paseos, jardines, aparcamientos de vehículos, parque infantil, piscinas, pistas de tenis, zona de playa, terrenos de deportes y otros análogos.

2.- Las conducciones de aguas residuales o cloacas; conducciones de saneamiento, desagües, alcantarillado, sumideros y otros semejantes.

3.- Red de alumbrado de calles, paseos, plazas, avenidas y sus postes.

4.- La limpieza general de calles, avenidas, paseos, plazas, parque infantil, piscinas, pistas de tenis y terrenos de deporte, jardines y aparcamientos de vehículos, y organización del servicio de recogida de basuras.

5.- Las instalaciones y red de distribución, dentro del casco de la Urbanización, tanto del agua a la entrada del depósito, como de la energía eléctrica en baja tensión a la salida del Transformador.

6.- Los servicios de vigilancia, organización y funcionamiento de los servicios; mantenimientos de guardas, sus uniformes y equipo, licencias, permisos y accesorios, así como la vivienda de los guardas, si residen en la Zona de Puerto Rey.

7.- La señalización del tránsito rodado.

8.- Cualquiera otros servicios, objetos o materias, propios de urbanismo.

C) Para el mejor cumplimiento de sus fines, la Comunidad podrá adquirir cualquier clase de bienes o derechos.

TÍTULO II.- DE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

Artículo 3º. Cada propietario y, en general, los ocupantes por cualquier título de los apartamentos, parcelas o chalets o villas de la Zona Residencial de "Puerto Rey", podrán gozar de sus bienes, terrenos o propiedades, de los servicios de uso común, y de otros cualesquiera poseídos por la Comunidad, según su destino, y conforme a las reglas establecidas a este respecto por la Junta de propietarios, y siempre de manera que no suponga perjuicio a los intereses de la Comunidad, ni impida a los demás titulares usar de sus bienes según su derecho.

Artículo 4º. La Junta de Propietarios podrá dictar Reglamentos de Régimen Interior que serán obligatorios para todos los propietarios y ocupantes por cualquier concepto o título, de los terrenos, parcelas, villas o apartamentos; y permanecerán en vigor mientras no hayan sido revocados o modificados por la junta de Propietarios. Para aprobar, modificar o suprimir estos Reglamentos de Régimen interior será necesario acuerdo de la Junta de propietarios en la forma que determina el Apartado C), Artículo 26 de estos Estatutos.

TITULO III.- DE LOS PROPIETARIOS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 5º. Cuotas de participación.

Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada parcela o apartamento tendrá una cuota de participación; esta cuota servirá de módulo para precisar la participación de cada propietario en los derechos y obligaciones de la Comunidad. El título constitutivo de la Propiedad Horizontal de Puerto-Rey determina las cuotas de participación respectivas, y que sirven, por tanto de módulo para la distribución de beneficios, cargas y gastos de mantenimiento de los elementos comunes.

Artículo 6º. Modificación de las cuotas. Las cuotas de participación no podrán ser modificadas mas que por acuerdo de la Junta de Propietarios, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad. En caso de división material, para formar apartamentos o parcelas más reducidos e independientes, o en caso de aumento por agregación o agrupación con otros colindantes se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para las parcelas o apartamentos resultantes o reformados sin alteración de las cuotas restantes.

Artículo 7º. Cuando la superficie total, en metros cuadrados, de las parcelas comprendidas en la Comunidad sea aumentada por extensión o anexión de nuevas zonas urbanizadas, se designarán a las nuevas parcelas o apartamentos resultantes las correspondientes cuotas de participación con arreglo al mismo criterio que lo fueron las ya señaladas a los terrenos o apartamentos ya existentes, salvo que otra cosa apruebe la Junta de propietarios.

Artículo 8º. Obligaciones de los Propietarios. Los propietarios tendrán las siguientes obligaciones

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su apartamento, chalet o parcela, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos, y reembolsar los daños ocasionados por su negligencia o de las personas que son responsables.

b) Mantener en buen estado de limpieza y conservación su propia parcela y sus edificios o apartamentos particulares.

c) Consentir, en su parcela villa o apartamento, las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general. Tendrán derecho a pedir a la Comunidad la indemnización procedente por los daños y perjuicios que se les hubiere ocasionado.

d) Contribuir, proporcionalmente a su cuota de participación, a los gastos generales de conservación y mantenimiento de los bienes de uso común, y a los servicios, contribuciones, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de ser individualizadas.

e) Contribuir igualmente a los gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras que sean aprobadas por la Comunidad.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la comunidad.

El fondo de reserva cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca, o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el disfrute de bienes y servicios de uso común y, en general, de cualquiera otros bienes, y en sus relaciones con los demás propietarios, y responder ante la Comunidad de las infracciones cometidas por los ocupantes de las respectivas propiedades, cualquiera que sea el título de ocupación, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.

h) Evitar toda conducta que pueda suponer incomodidad o molestias para los demás propietarios en el normal y pacífico disfrute de sus respectivas propiedades, así como de los bienes y servicios comunes -como podría ser, entre otros ejemplos, el excesivo ruido durante las tradicionales horas de descanso, siesta, noche, o el comportamiento no controlado de animales domésticos, etc.-

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la

comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

j) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualesquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 20 de estos estatutos hayan tenido conocimiento del cambio de titularidad del apartamento, villa, chalet o parcela por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

TITULO IV.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.-

Artículo 9º. El importe de los impuestos, arbitrios y contribuciones que graven o puedan gravar independientemente, o, cuando menos en cuota determinable, cada apartamento, villa o parcela, y el coste de los servicios o suministros particulares de cada uno de ellos, serán sufragados por los respectivos propietarios, y considerados como gastos particulares, con total independencia de su cuota de participación en la Comunidad.

Artículo 10. Los propietarios que, por cualquier causa, no habitaren, o tuviesen abandonados o desalquilados sus respectivos chalets o villas o

apartamentos, aunque fuese por fuerza mayor, contribuirán igualmente a los gastos comunes, sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indica en estos Estatutos.

Artículo 11. Las cuentas de la Comunidad se cerrarán el 31 de Diciembre de cada año y, la liquidación del presupuesto junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente ejercicio y la convocatoria de la Junta ordinaria se remitirán a cada uno de los propietarios con una antelación mínima de 30 días del día que se celebre la Junta.

Artículo 12. El Presupuesto ordinario se incrementará obligatoriamente en cada ejercicio en un cinco por ciento de su importe, que pasará a constituir y aumentar un fondo de reserva, hasta que éste alcance un determinado tope, que será fijado por la Junta de Propietarios. Con cargo a dicho fondo de reserva la Junta de Propietarios podrá hacer frente a las reparaciones extraordinarias que la conservación o mejora de los bienes y servicios comunes exija, o a aquellos otros gastos extraordinarios con fines diversos que se estimen y aprueben como convenientes o necesarios.

Artículo 13. Todos los propietarios deberán depositar en el tiempo y forma que acuerde la Junta de Propietarios, en la administración de la Comunidad, la cantidad máxima que dicha Junta acuerde, para iniciar el fondo de reserva, si así se decide por la Junta de Propietarios. De las cantidades depositadas se extenderá el correspondiente recibo, que será entregado a los propietarios correspondientes.

Artículo 14. Las cantidades anuales que los propietarios deban satisfacer, según el presupuesto aprobado, deberán ser abonadas al Administrador, por anticipado y por trimestres naturales, dentro de los primeros treinta días de cada trimestre. Toda cuota no satisfecha dentro de dicho plazo producirá, sin necesidad de intimación ni requerimiento alguno, el interés del seis por ciento anual a favor de la Comunidad, a satisfacer junto con el importe de aquélla. Si el propietario no hiciere efectivos la cuota adeudada y el referido interés dentro de los **veinte días** siguientes al requerimiento notarial o judicial, abonará, los gastos del expresado requerimiento y la sanción que la Junta de Propietarios determine. La cuota con sus intereses y, en su caso, los gastos del requerimiento y la sanción o multa correspondientes, podrán ser reclamados ejecutivamente, mediante la presentación del certificado de los Libros Oficiales y demás documentos auténticos de los comprendidos en el artículo 1.429 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil que acrediten legítimamente el devengo.

Artículo 15. Los créditos a favor de la Comunidad derivados de la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de los gastos que las cosas y servicios comunes exijan, y, por tanto, de las derramas ordinarias o extraordinarias que se acuerden, tendrán el carácter de preferentes a cualquier otra, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el apartamento, o parcela o villa o chalets correspondientes, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición.

Artículo 16. Además de las sanciones y responsabilidades contra el titular moroso, que quedan reseñadas, la Junta de Propietarios podrá acordar sancionar al deudor cortándole la distribución de energía eléctrica, agua y otros servicios comunes.

Artículo 17. La Junta de Propietarios de Puerto Rey abrirá una cuenta corriente en un Banco o Caja de Ahorros de la Ciudad de Vera, a nombre de la Comunidad de Propietarios de "Puerto Rey". Para retirar fondos de esta cuenta será necesaria la firma de las personas que designe la Junta de Propietarios, y, en su defecto, las del Presidente y Administrador, mancomunadamente, o de las personas que las sustituyan en sus cargos reglamentariamente. Las reservas se invertirán en fondos públicos o valores de fácil realización, con la sola excepción de las sumas que, a juicio de la Junta de Propietarios, deban ser de inmediata aplicación.

TITULO V.- PROHIBICIONES Y LIMITACIÓN A LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 18. Ningún propietario podrá modificar o realizar obras en ninguno de los bienes o servicios de uso común que sean propiedad de la Comunidad. Si advierte la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo al Administrador.

Artículo 19. Ningún propietario podrá realizar trabajos u obras de

cualquier clase o modificaciones -incluidas cercas o empalizadas- si las mismas afectan a la configuración exterior de los edificios, apartamentos o parcelas de propiedad particular, sin haber obtenido la aprobación de la Administración de la Sociedad. La Junta de Propietarios podrá revocar la decisión del Administrador. Pero la decisión de la Junta será inapelable.

TÍTULO VI.- DEL GOBIERNO Y RÉGIMEN DE LA COMUNIDAD

Artículo 20º. La "Comunidad de Propietarios de Puerto Rey", será regida y administrada por a) la Junta de propietarios. b) Por un presidente, y c) Por un administrador.

Sección Primera: De la Junta de Propietarios

Artículo 21º. La Junta de Propietarios es la reunión de personas que componen la Comunidad debidamente convocada y constituida, y con capacidad para deliberar y decidir sobre cualquier asunto. Sus decisiones, siempre que no sean contrarias a las Leyes o disposiciones complementarias o a los presentes estatutos, son obligatorias para todos los propietarios, incluidos los ausentes y disidentes, con excepción de lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 22º. Competencia de la Junta de Propietarios.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

1º.- Nombrar y relevar de sus funciones a las personas que ejercen los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador, y resolver las reclamaciones que los titulares formulen contra la actuación de aquellos.

2º.- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

3º.- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las

medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c) de la Ley de propiedad Horizontal.

4º.- Aprobar o reformar los Estatutos y determinar o modificar las normas de régimen interior.

5º.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 23º. La Junta de propietarios se reunirá con carácter ordinario una vez al año, el sábado anterior al Domingo de Resurrección o Sábado Santo En esta reunión, y sin perjuicio de las decisiones que puede tomar en cualquier asunto o materia, examinará las cuentas de la administración del año anterior, aprobándolas o rechazándolas; aprobará el presupuesto para el año del siguiente ejercicio y designará, en su caso, las personas que deben ostentar los cargos de Presidente, Secretario y Administrador, prorrogándoles o no en sus funciones. La Junta de Propietarios se reunirá cuando lo convoque el presidente o lo solicite así un grupo de propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de las cuotas de participación o lo pida la cuarta parte de los propietarios.

Artículo 24º. Convocatorias.-

La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, y designación del lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, entregándose las citaciones por escrito, en el domicilio que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el apartamento o chalet a él perteneciente, o en su defecto, en el lugar visible de la finca de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de estos estatutos. ¿¿¿ La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 25 de los estatutos.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que se especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiere transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

Las Juntas generales se celebrarán siempre en "Puerto Rey" Vera, Provincia de Almería, España. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, por el procedimiento antes indicado, por lo menos con treinta días de antelación, y para las extraordinarias, por lo menos con treinta días de antelación a la fecha de la reunión. Las Juntas podrán reunirse válidamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que estén presentes la totalidad de los propietarios, y así lo decidan.

Artículo 25º. Representación.

La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta última la exhibición de un poder Notarial, o, simplemente, mediante un escrito firmado por el propietario. Las facultades del representante se extienden normalmente a los actos de administración. Cuando se trate de actos de disposición, o acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos, el representante legal habrá de tener facultad para ello, y el voluntario una autorización expresa. Si algún apartamento, parcela, chalet o villa pertenece proindiviso, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Si se hallase en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el apartado A) del artículo siguiente, o de obras extraordinarias o de mejora.

Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del

derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 26°. Quórum.-

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

A) La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, que una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 8º de los Estatutos, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos validamente adoptados con arreglo a lo anteriormente dispuesto obligan a todos los propietarios.

B) La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración de elemento común.

C) 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.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días.

D) Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

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

Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 8 de los estatutos entre los propietarios.

La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los Estatutos en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo.

Artículo 27º. A) Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la propiedad.

B) El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, sí como de las cuotas de

participación que respectivamente representen.

C) El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 8 de estos estatutos.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

D) El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Sección Segunda: del Presidente, del Administrador y otros cargos.

Artículo 28. Los propietarios elegirán, de entre ellos, un Presidente, que representará a la Comunidad en juicio y fuera de él en los asuntos que le afecten. El presidente ostentará la representación jurídica de la Comunidad ante toda clase de Autoridades, Organismos del Estado, Diputación, Ayuntamientos, Jueces, Tribunales, Magistraturas, Sindicatos, Hacienda, Comandancias y Ayudantías de Marina, Juntas de Puertos, Bancos y Cajas de Ahorros, y demás Organismos, Entidades y funcionarios análogos en todos sus órdenes, grados y jurisdicciones, pudiendo elevar peticiones y ejercitar acciones, excepciones y recursos ordinarios, extraordinarios o especiales incluso de Casación, pudiendo nombrar a Abogados y Procuradores de los Tribunales, otorgando a favor de éstos poderes generales o especiales para pleitos, así como poderes generales o especiales a favor de las personas que procedan con las facultades que crea convenientes; pudiendo hacer y recibir requerimientos y notificaciones, desistir, renunciar, transigir, allanarse y celebrar actos de conciliación; podrá otorgar, firmar, consentir, autorizar y ejecutar toda clase de actos, negocios jurídicos y contratos; hacer y recibir pagos; decidir y efectuar operaciones de crédito de toda clase en nombre de la Comunidad en toda

clase de Establecimientos bancarios o de ahorros, o acogiéndose al crédito oficial del Estado; aceptar, librar, cobrar, pagar, endosar, ceder, negociar, descontar, renovar, intervenir y protestar letras de cambio, y demás afectos de giro o cambio; usar y disponer de la firma en los asuntos en interés de la Comunidad, y delegar los poderes que le hayan sido conferidos por la Junta de Propietarios mediante el otorgamiento de los mandatos que procedan salvo que lo haya prohibido o limitado dicha Junta. Convocará y presidirá las Juntas y dirigirá los debates.

Artículo 29. Todo propietario puede ser elegido presidente, y éste puede ser una persona física, o el órgano representativo de una persona jurídica si ésta es propietaria.

El Presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección en Junta de la forma que determina el apartado C, Artículo 26 de los Estatutos, o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El Juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 26 C de estos estatutos) resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determina en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la junta designar Presidente de la comunidad.

La duración del cargo será por dos años, pudiendo ser reelegido. Puede ser removido en todo momento, por acuerdo en Junta extraordinaria de propietarios convocada al efecto.

Artículo 30. Del Administrador.-

El Administrador de la Comunidad no es necesario que pertenezca a la misma; podrá ser una persona física o jurídica; su forma de nombramiento y cese será idéntica a la señalada en estos Estatutos para el Presidente, y la duración de su cargo será de tres años;

Artículo 31. Son funciones, facultades o atribuciones del Administrador: 1º:

Velar por el buen régimen de "Puerto Rey", sus instalaciones y servicios, y hacer, a estos efectos, las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares; 2º: reparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos; 3º: Atender a la conservación y entretenimiento de "Puerto Rey", disponiendo las reparaciones ordinarias, en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta al Presidente, o en su caso, a los propietarios. 4º: Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes. 5º: Todas las demás atribuciones que le confieran por la Junta. 6º: Rendir anualmente, o cuando lo exija la Junta de Propietarios, cuenta detallada de su gestión. Artículo 32º.- Del Secretario.

Artículo 32. Del Secretario.-

El Secretario no es necesario que pertenezca a la Comunidad; podrá la Junta de Propietarios encomendar esta función o bien al Presidente, o al Administrador, o nombrar para este cargo a persona distinta de los citados; su nombramiento y cese se regirá por las mismas normas y procedimiento que se han señalado para el Presidente; la duración de su cargo será de dos años, pudiendo ser reelegido.

Artículo 33. Son funciones del Secretario.- 1º: Levantar acta de cada una de las sesiones de la Junta de Propietarios en el correspondiente libro. 2º: Dar cuenta al Presidente de todo lo referente a la Comunidad. 3º: Expedir certificaciones de las actas cuando lo pidiera cualquiera de los propietarios. 4º: Proceder, de conformidad con los artículos 23 y 24 de estos Estatutos, a la práctica de las citaciones de los propietarios, cuando se decidiese la convocatoria de la Junta. 5º: Efectuar las notificaciones de los acuerdos, conforme al artículo 26 de estos Estatutos. 6º: Llevar los libros, legajos y archivos que exija el buen desempeño de su función, custodiar todo la documentación de la Comunidad, debiendo tenerla siempre a disposición de los propietarios. 7º: En general, aquellas otras que le señale la Junta.

Artículo 34. La Junta de Propietarios podrá nombrar un Tesorero, y encomendar esta función, o bien a cualesquiera de los cargos antes nombrados, o designar para ello a una persona distinta, quién tendrá como misión controlar la economía de la Comunidad, la custodia de los fondos y los documentos contables, así como aquellas otras misiones específicas que la Junta de Propietarios le atribuya. Su nombramiento y cese se rige por las mismas normas que las señaladas para los cargos anteriores. La Junta señalará la duración del cargo.

Artículo 35. Si la complejidad de los asuntos de la Comunidad y su buena marcha así lo exigiere, podrá la Junta de Propietarios nombrar una Comisión permanente que asista al Administrador en sus funciones, determinando su cometido específico, armonizando las atribuciones o facultades de aquélla y éste, deslindando competencias. La Junta de Propietarios, igualmente, determinará las personas que integren esa Comisión, duración de los cargos y facultades de cada una. El nombramiento y cese de esta Comisión Permanente, así como de las personas que la integran se regirá por las normas del artículo 29º de estos Estatutos; La Junta determinará las normas de régimen interior, de esta Comisión.

Artículo 36. En casos de fallecimiento, o de ausencia prolongada, o de enfermedad o imposibilidad duraderas, que impidan o dificulten el normal y buen desempeño de los cargos citados, la Junta de Propietarios, si lo estima conveniente para la buena marcha de los negocios comunes, podrá acordar el nombramiento de otras personas para el ejercicio de los cargos declarados vacantes, o nombrarles sustitutos que actuarán en tanto exista la anormalidad; podrá, asimismo, fijar un cuadro de sustituciones para hacer frente a estas eventualidades. En todo caso, el nombramiento, cese, facultades y duración, lo asignará la Junta de Propietarios de la forma que tenga por conveniente, y según las normas del artículo 29 de estos Estatutos.

Artículo 37. La Junta de Propietarios decidirá cuales de entre los cargos señalados deben ser retribuidos, u cuantía de cada retribución, así como la forma de la misma, y si esa retribución se efectúa a cargo de los fondos comunes, o a cargo de los beneficios obtenidos o que se obtengan de la explotación o comercialización de los bienes y servicios comunes.

Artículo 38. La Junta de Propietarios procederá al nombramiento de aquellos otros empleados que sean necesarios, con carácter fijo, para los asuntos de la Comunidad, tales como porteros, guardas, jardineros y otros análogos. Los que tengan carácter temporero o eventual podrán ser nombrados por el Administrador. En todo caso, deberán observarse las normas contenidas en la Legislación española respecto de la Reglamentación Laboral correspondiente, en cuanto a duración, sueldos, pagas extraordinarias, seguros sociales, horarios de trabajo, y demás cuestiones legisladas; en lo demás que la Ley o Reglamentación laboral española permita o no prevea, será decidido por la Junta de Propietarios, si se trata de trabajadores fijos, o por el Administrador, si son trabajadores eventuales o

temporeros.

TITULO VII.- DISPOSICIONES FINALES.-

Artículo 39. El titular que enajene total o parcialmente su apartamento, parcela, chalet o villa, deberá exigir en el acto, del comprador, la subrogación formal en todos los derechos y obligaciones comunitarios, debiendo notificar por escrito esta subrogación a la Comunidad dentro de los treinta días siguientes a la firma del correspondiente contrato.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, el apartamento, chalet, villa o parcela, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar lo que se adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas, con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento de documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Artículo 40. No será admisible la renuncia a los bienes de uso común, o a los servicios comunes, o la declaración de no participar en ellos, o de privarse de tales servicios, a los efectos de eximirse del pago de las cuotas de la Comunidad.

Artículo 41. Siendo uno de los fines primordiales de esta Comunidad de Propietarios procurar el mejor descanso, salud y esparcimiento de todos los miembros, el silencio en las horas tradicionales de descanso será considerado como uno de los derechos fundamentales de los titulares de la Comunidad, siendo obligación del Administrador, y, en su caso, de la Junta de Propietarios, procurar su más eficaz tutela.

Artículo 42. Para la debida interpretación de estos Estatutos, así como para todas aquellas cuestiones, litigiosas o no, que interesen a la Comunidad, los

propietarios o cualesquiera otros titulares, todos ellos, unánimemente, acuerdan someterse expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Vera, Provincia de Almería, renunciando expresamente a su propio fuero, si fuere otro, y si éste no fuera renunciable con arreglo a su Legislación, en este caso se cumplirá lo que prescriba la Ley española.

Artículo 43. Si sobre una parcela o terreno de "Puerto Rey" existiera construida o se construyere en adelante una edificación en régimen de Propiedad Horizontal, la Comunidad de Propietarios de ésta última por medio de su Presidente, o de la persona que designe debidamente apoderada, estará representada en la Junta de Propietarios de "Puerto Rey", teniendo derecho a voz y voto.

Artículo 44. La presente Comunidad tiene un carácter enteramente privado, pero la Junta de Propietarios en la forma prevista en estos Estatutos, podrá decidir su transformación en una Sociedad Mercantil o un Asociación con personalidad jurídica propia, que se regirán por lo pactado, y por lo establecido en la Legislación correspondiente.

Artículo 45. La Comunidad de Propietarios de "Puerto Rey" se disolverá por las causas establecidas en las Leyes aplicables y por acuerdo válido tomado por la Junta de Propietarios. En este caso, la Junta de Propietarios acordará lo procedente para llevar a buen fin la disolución. En todo caso, se efectuarán los pagos pendientes, se cobrarán las deudas, y demás operaciones de liquidación, y las sumas de dinero o fondos que queden después de la liquidación final, serán repartidas entre los diferentes propietarios, en proporción a sus cuotas respectivas.