

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “EL ATABA”

TITULO I

Denominación, objeto, duración y domicilio de la Comunidad

Artículo 1º.- En la ciudad de Málaga se constituye la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Atabal”, persona jurídica de nacionalidad española, que se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos y sólo con carácter supletorio por las disposiciones contenidas en:

- a).- El Código Civil Español, libro II, título III.
- b).- La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1956.
- c).- La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960.

Artículo 2º.- La comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Atabal”, tendrá por objeto:

- Desarrollar cuanta labor sea necesaria o útil para la convivencia de sus miembros relacionada con la conservación y mejora, en su caso, de los elementos de uso común, tales como viales, saneamiento, redes de energía eléctrica, conducciones e agua o instalaciones.
- Explotación de los servicios de abastecimiento de agua.
- Establecimiento de nuevos servicios de interés general de los mismos.
- Velar por el cumplimiento del Reglamento anejo, asegurando la correcta convivencia dentro de las mejores relaciones de buena vecindad.
- Aquellos otros objetos de interés común que, como tales, sean indicados por la Asamblea General de Comuneros.

Artículo 3º.- La Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Atabal” se disolverá en el momento que exista la Asociación Administrativa de Propietarios de la Urbanización, que tendrá lugar previa y anteriormente a la Cesión de viales al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, que de conformidad con la Ley del Suelo formule la Entidad Promotora ROBIGO N.V.

También podrá disolverse en cumplimiento de acuerdo adoptado en tal sentido con arreglo a los presentes Estatutos.

Artículo 4º.- El domicilio de la Comunidad se establece en la propia Urbanización “El Atabal” en Málaga, Puerto de la Torre. No obstante la Junta de Gobierno podrá convocar las Asambleas Generales en lugar

distinto al domicilio si ello entraña facilidad o comodidad para su celebración, dentro del caso urbano de Málaga.

TITULO II

Participación de los Comuneros

Artículo 5º.- Se define por Comunero, a los efectos de los presentes Estatutos, a toda persona natural o jurídica que como propietario de una o más parcelas, apartamentos o locales de negocios en la Urbanización “El Atabal”, tiene proporcional participación en el uso, disfrute y conservación de los elementos comunes de la Urbanización.

Artículo 6º.- Forman parte como miembros de esta Comunidad con carácter obligatorio todos los propietarios, tanto actuales como futuros, de una o más parcelas en la Urbanización “El Atabal”.

Artículo 7º.- Si alguna parcela pertenece pro indiviso a varias personas (naturales o jurídicas), éstas nombrarán de entre ellas a quien ha de ostentar la condición de Comunero y representarles en las Asambleas.

Artículo 8º.-

a) Todo comunero que venda su(s) parcela(s) a un tercero, está obligado a presentar inmediatamente a la Junta de Gobierno una declaración escrita del comprador, en la que se manifiesta su voluntad de aceptar la Comunidad, sus Estatutos y Reglamento. El Comunero que así no lo hiciera, incurrirá en responsabilidad y frente a él podrá postularse por la Junta de Gobierno, arbitral o judicialmente, la adopción de medidas tendentes a aquel reconocimiento o aceptación y la obtención de una indemnización.

b) Las Transmisiones de parcelas inter-vivos o mortis-causa, implicarán necesariamente que el Comunero transmite esté al corriente de cualquier pago girado por la Comunidad, sea de gastos comuneros, agua o cualquier otro. En todos los casos será responsable el nuevo propietario de las deudas precedentes a la fecha de adquisición, sin que se pueda alegar por éste ningún elemento que lo exonere de los pagos pendientes salvo la acreditación de haberlo ya efectuado. Los Comuneros se obligan a atender los pagos de los gastos comunes en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de presentación del recibo.

De no atenderse estos pagos en el plazo previsto, incurrirá automáticamente en el cargo por mora del 1% mensual.

El impago de dos o más recibos facultará a la Junta de Gobierno para exigir el pago de las cuotas pendientes y su recargo por mora, por vía judicial.

c) Los recibos que por consumo de agua sean emitidos por la Comunidad, serán atendidos puntualmente por los respectivos comuneros a la fecha de su presentación, con un plazo máximo de un mes. El comunero que no atendiera estos pagos en el plazo antedicho, incurrirá automáticamente en un recargo por mora del 1% mensual sobre el importe del recibo. El impago de dos o más recibos de la Comunidad, por suministro de agua, facultará a la Junta de Gobierno para tomar el acuerdo del cese del suministro, previa comunicación por escrito al propietario de tal decisión, independientemente del recargo por mora previsto.

Artículo 9º.- La Entidad Promotora ROBIGO N.V. se obliga a incluir en sus contratos de venta de parcelas de la Urbanización “El Atabal” estipulaciones de reconocimiento y aceptación de la Comunidad, sus Estatutos y Reglamento para que surta los debidos efectos en los nuevos compradores.

Artículo 10º.- La condición de Comunero, miembro de la Comunidad, inseparable de la de propietario, con sus derechos y obligaciones, podrá ser transmitida por todos los medios admitidos en el Derecho Español.

Artículo 11º.- Ningún Comunero, podrá separarse de la Comunidad en tanto ésta subsista.

Artículo 12º.- Todo Comunero, por el hecho de serlo, renuncia de manera expresa ejercitar la acción de petición de división de las cosas tenidas en régimen comunitario.

Artículo 13º.- A efectos de representación en la Asamblea General, reparto de cargas financieras etc., los coeficientes de participación de los comuneros serán los siguientes:

a) Tomando por base las superficies de la(s) parcela(s) que posea, así:

De 1 m² a 1000 m² inclusive, corresponde 1 unidad de coeficiente.

De 1001 m² a 3000 m² inclusive, corresponde 2 unidades de coeficientes.

De 3001 m² a 6000 m² inclusive, corresponde 3 unidades de coeficientes.

De 6001 m² en adelante, corresponde 4 unidades de coeficientes.

Para obtener la superficie determinante, expresada en el Plano A-26-R de 5 de Agosto de 1964, últimamente modificado el 19 de Junio de 1968, aun en el caso de que sean colindantes, cada parcela cuenta separadamente según su individual superficie, salvo que ante Notario, el propietario de las parcelas colindantes, efectuase la correspondiente escritura de agrupación de las mismas, en cuyo caso se aplicarán los coeficientes según el número de metros que resulten de dicha agrupación, que pasará a considerarse como una sola parcela. Se exceptúan aquellas parcelas surgidas de

agrupación que se adquirieron en la Fundación “El Atabal” directamente, con expreso compromiso de construir sobre ellas una sola vivienda. Cuenta de igual forma separadamente para determinar el coeficiente de la entidad promotora ROBIGO N.V. por las parcelas pendientes de venta.

b) Tomando por base la existencia de edificación principal dentro de la(s) parcela(s) en forma que cada edificación principal procura una unidad más de coeficiente acumulable al determinado según **a)**.

c) En el ejercicio anual en que se inicien las obras para construcción de una parcela, ésta tendrá que abonar un coeficiente más, además de los que le correspondan según el calculo previsto en el apartado **a)** de este Artículo.

No son computables a efectos de estas normas los garajes, desahogos o casas de guardas, construidos en cada parcela. Los edificios de apartamentos tendrán los coeficientes que correspondan por el terreno o parcela según **a)** y además una unidad acumulable por cada apartamento que lo integre. Los locales emplazados en la planta baja de estos edificios son asimilados a los apartamentos. La fijación de coeficientes para industrias y comercios se hará por la Junta de Gobierno, con arreglo a la norma novena del Reglamento.

Artículo 14º.- Los derechos y obligaciones (incluso participación en cargas financieras) de los Comuneros serán proporcionales al número de coeficientes que les corresponda.

TITULO III

El reparto de las cargas financieras

Artículo 15º.- Constituyen las cargas financieras de la Comunidad:

a) Las relativas a los costos y gastos para el cumplimiento de su objeto (Artículo 2º).

b) Las relativas a los costos y gastos de personal y material necesario para el normal funcionamiento de las mismas.

La discrepancia en calificación de gastos de mantenimiento o gastos de nueva inversión para servicios ya establecidos se solventará con sujeción a Arbitraje, según la ley española sobre la materia.

Artículo 16º.- Los Comuneros contribuirán a la conservación de los elementos comunes y a la explotación de los servicios, soportando las cargas financieras que serán repartidas según dispone el artículo 14.

Artículo 17º.- La previsión del conjunto de las cargas financieras de un año constituye el presupuesto, que debe ser estimado anualmente y sometido a la Asamblea General por la Junta de Gobierno. En dicho presupuesto podrá

incluirse una partida de reserva que no podrá ser superior al 20% del presupuesto. A estos efectos el año presupuestado coincide con el natural.

TITULO IV

Órganos rectores de la Comunidad, Asamblea General

Artículo 18°.- El Gobierno, dirección y administración de la Comunidad está a cargo de:

- a) La Asamblea General de la Comuneros.
- b) La Junta de Gobierno de la Comunidad.

Artículo 19°.- La Asamblea General, constituida legalmente, es el órgano supremo de gobierno de la Comunidad: representa a la totalidad de los Comuneros y los acuerdos que se adoptan en ella, con arreglo a los Estatutos, obligan a la Comunidad y a todos los Comuneros sin excepción, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión.

Artículo 20°.- La Asamblea General se reunirá como mínimo una vez al año en el primer trimestre de cada año en Junta Ordinaria, y en Junta Extraordinaria siempre que la convoque la Junta de Gobierno, o la solicite la cuarta parte de los Comuneros, o un número de estos que representen al menos al veinticinco por ciento de los coeficientes.

Artículo 21°.- Cada comunero tendrá un voto en la Asamblea por cada coeficiente que tenga asignado según el artículo 13.

Artículo 22°.- Para tomar parte de la Asamblea General (Ordinaria y Extraordinaria) se requiere ser Comunero o su representante legal o voluntario y estar al corriente en el pago de las cuotas y cargas financieras, a menos que éstas hayan sido legalmente impugnadas.

Artículo 23°.- Le compete a la Asamblea General reunida en Junta Ordinaria:

- a) Designar la Junta de Gobierno.
- b) Aprobar el Presupuesto anual de la Comunidad
- c) Aprobar las cuentas y el Balance de la Comunidad y disponer lo necesario para distribuir los remanentes o enjugar las faltas según el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- e) Elegir si procede un Administrador-Contable retribuido que puede ser ajeno a la Comunidad y mandatario de la Junta de Gobierno.
- f) Censurar la gestión de la Junta de Gobierno.
- g) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y conservación y mejora, recabando fondos para su realización.

h) Conocer y decidir en los asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes en cada caso.

i) Elegir de entre su seno un Comité compuesto por tres miembros, que no pueden ser miembros de la Junta de Gobierno. Este Comité examinará las cuentas rendidas por la Junta de Gobierno y presentará a la Asamblea General una relación escrita de su gestión. La Junta de Gobierno está obligada a proporcionar a dicho Comité todos los informes que desee acerca de la gestión financiera y mostrar la caja y los valores y someter a su examen los libros y documentos de la Comunidad.

El comité estará autorizado para proporcionarse la asistencia de un perito por cuenta de la Comunidad.

j) Elegir a los miembros del comité de Bienestar a propuesta de la Junta de Gobierno, con arreglo a la Norma XXI del Reglamento.

Artículo 24º.- Le compete a la Asamblea General reunida en Junta Extraordinaria:

a) Acordar la integración de la Comunidad de Propietarios en Asociación Administrativa de Propietarios, a propuesta de la entidad promotora ROBIGO N.V.

b) Acordar la disolución de la Comunidades los supuestos previstos en estos Estatutos.

c) Modificar los Estatutos y Reglamento.

d) Atender cualquier otro asunto que estime someterle la Junta de Gobierno o proponga su examen la cuarta parte de los Comuneros o un número de estos que representan al menos el veinticinco por ciento de los coeficientes. Entre la primera y segunda convocatoria, debe mediar como mínimo media hora.

Artículo 25º.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria será enviada con treinta días, como mínimo, de antelación a la fecha de la celebración, mediante escrito en lengua castellana, que contendrá necesariamente:

a) Lugar, fecha y hora de la celebración en primera y segunda convocatoria.

b) Expresión detallada del Orden del Día, en forma tal que los Comuneros conozcan de antemano los asuntos a tratar.

Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar como mínimo media hora.

Artículo 26º.- Como regla general, La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, se considerará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, presentes o representados, comuneros que representen más de la mitad de los coeficientes que constituyen la

Comunidad. En segunda convocatoria, será válida cualquiera que sea el número de los que concurran y los coeficientes que representan.

Artículo 27º.- El orden de discusión de la Asamblea General será el orden del día que figure en la convocatoria, a no ser que la Asamblea apruebe otro orden de discusión.

Artículo 28º.- Los Comuneros podrán hacerse representar en la Asamblea General por medio de su representante legal o voluntario. No es necesario que el representante sea comunero. La representación al representante voluntario deberá conferirse por una carta dirigida al Presidente y con carácter especial, para cada Asamblea. La Junta de Gobierno puede rechazar las representaciones que no estén debidamente conferidas, informándose al comunero que la confiera, seguidamente, por escrito, de los motivos del rechazo.

Artículo 29º.- Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el carácter y representación de cada uno, y el número de coeficientes que le corresponda. Al final de la lista se determinará el número de Comuneros presentes o representados, así como la suma total de los coeficientes.

Artículo 30º.- La mesa la presidirá el Presidente que lo sea de la Junta de Gobierno, y en su defecto el Vicepresidente; el Secretario y en su defecto el Vicesecretario o el miembro sobrante de la Junta de Gobierno.

Artículo 31º.- Las elecciones de personas se harán por papeleta doblada, donde vayan escritos los nombres de los que se vayan a elegir, la cual se depositará en presencia del elector. Terminado el escrutinio, se proclamarán por el que preside los nombres de las personas que resulten elegidas, a las que se les dará posesión inmediatamente. En caso de empate decidirá el que preside con voto de calidad. Se hará constar en acta el número de votos obtenidos en la elección de cada persona elegida.

Artículo 32º.- La deliberación y acuerdos de la Asamblea General se consignará en el oportuno libro de Actas sellado y diligenciado por el Juzgado Municipal de Málaga, y será firmado por el Presidente y el Secretario, previa lectura y aprobación. Cuando se realicen elecciones firmará también el acta dos comuneros escrutadores, libremente elegidos de entre los presentes por la Asamblea.

Artículo 33°.- Cualquier Comunero o representante, asistente o no a una Asamblea, podrá solicitar certificación de los acuerdos adoptados, a fin de que pueda ser objeto de impugnación, si los considera lesivos, mediante arbitraje.

Artículo 34°.- Los Comuneros podrán solicitar de la Junta de Gobierno, con anterioridad a la Asamblea por escrito, o verbalmente durante la misma, los informes y aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. La Junta de Gobierno, esta obligada a facilitarlos.

Artículo 35°.- En la Asamblea Ordinaria no podrán tratarse ningún asunto fuera de los contenidos en el orden del día. No obstante, los Comuneros podrán formular proposiciones a la junta para que determinado asunto fuera incluido en el orden del día de la futura Asamblea General. Estas proposiciones, para ser tenidas en cuenta, deberán estar firmadas por quince comuneros como mínimo. La Junta de Gobierno resolverá en el plazo de dos meses sobre la petición formulada por los Comuneros para la convocatoria de una Asamblea General de acuerdo con el artículo 20 de los presentes Estatutos.

Artículo 36°.- En cualquier discusión ningún Comunero podrá hacer uso de la palabra más de dos veces, sobre el mismo tema, salvo anterior autorización del Presidente. El Presidente podrá negar la palabra y suspender en el uso de la misma a cualquier Comunero a quien haya tenido que llamar al orden tres veces en una misma Asamblea. También podrá suspender y levantar la sesión, si por el desorden no fuera posible entenderse.

Artículo 37°.- Los acuerdos se tomarán por mayoría simple binaria en una doble votación por cada asunto, primero por cabezas y luego por coeficientes. En la primera votación la Entidad Promotora ROBIGO N.V. se considerará como un solo Comunero. En caso de desacuerdo la decisión se adoptará en un arbitraje entre las dos posturas contrapuestas.

Con carácter general podrán adoptarse acuerdos por aclamación, haciendo constar los votos en contra, si los hubiera; por votación ordinaria de levantarse y permanecer sentados o cualquier otra forma que se adopte por la presidencia. Se procederá a las votaciones secretas cuando lo soliciten Cinco Comuneros o sea procedente a Juicio de la Junta de Gobierno. Del resultado tomará en todo caso razón el Secretario y se consignará en Acta.

TITULO V

Órganos rectores de la Comunidad, Junta de Gobierno

Artículo 38º.- La Junta de Gobierno es el órgano representativo y de gestión de la Comunidad y está formada por cinco miembros, elegidos por la Asamblea General.

Está integrada por un Presidente, un Secretario, y tres vocales, de los que uno tendrá el rango de Vice-Presidente y otro de Vice-Secretario a fin de sustituir legalmente a aquéllos en sus ausencias, enfermedades o renunciaciones.

ROBIGO N.V. ostenta la cualidad de vocal nato de esta Junta de Gobierno, en tanto posea un diez por ciento de las cuotas de participación de la Comunidad.

Para ser elegido miembro de la Junta se requiere ser mayor de edad, Comunero por sí, saber leer y escribir, de preferencia la legua castellana. Podrá ser elegido el representante legal de una persona jurídica que tenga la condición de Comunero.

Los miembros de la Junta de Gobierno no pueden hacerse representar por cuanto sus cargos son personalísimos.

El mandato de la Junta de Gobierno es de un año, pudiendo sus miembros reelegirse.

Artículo 39º.- La Junta de Gobierno podrá regular su propio funcionamiento, aceptar la dimisión de sus miembros, completarse a sí misma hasta la Asamblea inmediata siguiente y conferir los apoderamientos que estime oportuno a favor de procuradores, Letrados y Gestores.

Se reunirá por lo menos una vez al trimestre, previa convocatoria del Presidente y citación del Secretario mediante cédula. Para poder celebrar sesión es necesaria como mínimo la asistencia de tres miembros.

Las decisiones de la Junta se adoptarán por mayoría absoluta de votos de los concurrentes, resolviendo los empates el voto del Presidente y sus acuerdos serán ejecutivos. Las deliberaciones y acuerdos se consignarán en un libro de Actas sellado y diligenciado por el Juzgado Municipal de Málaga que firmarán el Presidente y Secretario o quien los sustituya estatutariamente.

Artículo 40º.- A la Junta de Gobierno le compete toda clase de funciones, en el más amplio sentido, de gestión y representación, y cuantas facultades no le estén atribuidas de modo expreso a la Asamblea General.

A título enunciativo y no limitativo, compete a dicha Junta:

- a) Examinar los proyectos y contratos para obras de conservación y mejora a fin de dar cuenta a la Asamblea.
- b) Supervisar la conservación y mantenimiento de instalaciones, elementos comunes y servicios.
- c) Inspeccionar las obras que se realicen en la Urbanización de instalaciones, elementos comunes y servicios.
- d) Vigilar el desarrollo de las explotaciones.
- e) Revisar y comprobar las cuentas.
- f) Custodiar los fondos y ordenar los pagos.
- g) Velar por el cumplimiento y aplicación del Reglamento.

Los acuerdos que adopte serán ejecutivos y obligatorios para los Comuneros, salvo el derecho de impugnación.

Artículo 41º.- El Presidente de la Junta de Gobierno que lo es de la Asamblea General, representa a la Comunidad ante el público y ante la Administración del Estado, Provincia o Municipio, Autoridades, Jueces, Tribunales, etc., quien podrá conferir los apoderamientos adecuados.

Son asimismo atribuciones del Presidente:

- a) Convocar y presidir las Asambleas y Juntas, fijando el orden del día para cada reunión y dirigiendo las discusiones y votaciones.
- b) Ordenar los acuerdos de las Asambleas y Juntas.
- c) Firmar todos los acuerdos de las Asambleas y Juntas, y la correspondencia.
- d) Velar porque las convocatorias sean distribuidas en tiempo y forma.
- e) Imponer sanciones.

Los miembros de la Junta de Gobierno responden solidariamente en sus actuaciones ante la Asamblea.

Artículo 42º.- La Junta de Gobierno podrá libremente solicitar el asesoramiento de un letrado, profesor mercantil, o experto contable, arquitecto, aparejador o ingeniero.

Si asisten a las deliberaciones de la Junta tendrá voz, pro no voto.

Podrá proponer a la Asamblea la designación de un administrador profesional que actuará como mandatario a las órdenes de la Junta, asistiendo a sus debates y a las asambleas con voz pero sin voto.

También podrá contratar un amanuense que auxilie a la Junta y colabore materialmente en las funciones de administración.

La Junta de Gobierno propondrá a las Asambleas la designación de Presidente de Honor a favor de aquellas personas que por cualquier título se hagan merecedores de tal distinción.

Si concurren estos a las Asambleas tendrán voz pero no derecho a voto.

Artículo 43°.- El Secretario llevara los libros de Actas, cuidará de su diligenciado, cursará las convocatorias y cédulas, expedirá las certificaciones, llevará la correspondencia, con el visto bueno del Presidente y custodiará el Archivo.

TITULO VI

De los Comuneros

Artículo 44°.- Los Comuneros están obligados por el hecho de serlo a:

- a) Dar a la Junta de Gobierno un domicilio para notificaciones y convocatorias, comunicando los cambios, bajo su sola responsabilidad.
- b) Pagar las cuotas, derechos y tasas que le fueren exigibles según los Estatutos.
- c) Usar los elementos o cosas comunes con el cuidado y diligencia de un buen padre de familia, sin deteriorarlas ni dañarlas.

TITULO VII

Disolución, Procedimiento

Artículo 45°.- La Comunidad podrá disolverse mediante acuerdo adoptado en Asamblea General Extraordinaria con los requisitos de los artículos 24 y 26. Esta disolución llevará aparejada automáticamente la constitución de la Asociación Administrativa de Propietarios. Si no fuera posible la simultánea constitución de dicha Asociación, la entidad promotora ROBIGO N.V. o quien le sustituya en sus derechos, asumirá las funciones de Administración y Gestión hasta que la Asociación quede establecida. Actuarán de liquidadores los miembros que lo fueran de la Junta de Gobierno al momento de adoptarse el acuerdo de disolución.

Artículo 46°.- El representante legal de la Comunidad podrá acudir a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Málaga, ejercitando acción de reclamación contra todo comunero que habiendo sido requerido de pago de deuda frente a la comunidad por tres veces y una de ellas por correo certificado con acuse de recibo o por conducto notarial, no las haya pagado. En este caso será de cuenta del reclamado todos los gastos, incluso los de Letrado y Procurador de la Comunidad, aun cuando según la Ley Procesal no fuera preceptiva su intervención.

En estos casos podrá imponerse una multa de un diez por ciento del importe del principal, costas y gastos que deberá abonar el Comunero, y cuyos fondos engrosarán los de la Comunidad.

Artículo 47°.- Para todas las cuestiones litigiosas nacidas de la interpretación y/o aplicación de los presentes Estatutos, Reglamento y en general para cualquier disputa que se suscite dentro de la Comunidad, las partes, cualesquiera que sean (Comuneros, Junta de Gobierno, Comité, grupos disidentes o mayoritarios en Asambleas, ROBIGO N.V. etc.), renunciando a su fuero propio y a la Jurisdicción Civil Ordinaria con excepción del artículo precedente, se someten al arbitraje de Derecho conforme a la Ley española, que deberá tener lugar en Málaga,

La parte que decidiera hacer uso del procedimiento arbitral requerirá fehaciente a la otra parte el nombramiento de árbitros de acuerdo con la mentada Ley.

Las costas y gastos serán a cargo de quien resulte menos favorecido en el laudo.

El número de árbitros no será superior a tres.

Málaga 28 de Junio de 1968.

REGLAMENTO (ORDENANZAS) DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “EL ATABAL”

I OBLIGATORIEDAD

Este Reglamento obliga a todos los propietarios de una o más parcelas apartamento o locales de negocio de la Urbanización “El Atabal”, y en su caso también a los Arrendatarios o Usuarios. Sus preceptos son de aplicación general y terminante.

II CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Las parcelas no podrán subdividirse ni segregarse, podrán agruparse dos o más perteneciendo a un mismo propietario, pero nunca podrá reparcelar.

La superficie de las parcelas no podrá reducirse de la que cada una tiene en el Plano A-26R de 5 de agosto de 1964, últimamente modificado el 19 de junio de 1968.

III DESTINO DE LAS PARCELAS

Las parcelas no se destinarán más que al uso autorizado, y en general a la construcción de una vivienda. No podrán ser dedicadas a cultivo. La parte de las mismas no edificada podrá ser destinada a jardín.

IV APROBACIÓN DE PROYECTOS

No se empezarán obras de nueva planta, de reforma, etc., tanto de edificaciones principales como secundarias, sin la aprobación previa del Proyecto o de las obras por la Junta de Gobierno. Este trámite no prejuzga ni exonera de la obligación de obtener la Licencia Municipal.

A la Junta de Gobierno se presentarán los Proyectos con sus alzados y secciones acotados y en especial con indicación de las cotas de las calles y/o del terreno natural circundante, en los puntos principales del perímetro de la (s) parcela (s), y con indicación expresa de la cota de solería.

Antes de comenzar las obras, una vez obtenida la Licencia Municipal y la aprobación previa de la Junta de Gobierno, el Director Técnico de la Urbanización procederá al replanteo, del que se levantará Acta.

V CONDICIONES ESTÉTICAS

Se excluyen los materiales pobres. Las fachadas, incluso las de las edificaciones secundarias, serán tratadas con materiales de la mayor calidad. No se autorizan cubiertas visibles desde el nivel de la calle, de uralita, chapa o materias plásticas. Los depósitos de agua no serán visibles desde el exterior.

VI EXPLANACIONES

Las parcelas no podrán ser rellenadas, no abancaladas, ni podrán construirse muros de contención, etc., con una altura superior a la equivalente a tomar una unidad horizontal y una en vertical.

VII EDIFICABILIDAD

Ocupación.- La máxima permitida se establece en el 25% para cada parcela, con destino a construcción de una edificación principal, y un 12,5% extra para edificaciones secundarias (garaje, etc.). En conjunto no excederá del 37,50% de la superficie total de cada parcela.

Altura edificable.- Con carácter general las edificaciones serán de una sola planta. No obstante, podrán autorizarse edificaciones principales con más de una planta si éstas no obstruyen de manera inaceptable las vistas de los demás propietarios ya preexistentes ya futuros.

Quedan exceptuadas las parcelas previstas en el A-26-R de 5 de agosto de 1964, modificado finalmente el 19 de junio de 1968, para apartamento, que son cinco, y las parcelas mencionadas en dicho plano, en que se pueden edificar casas de dos pisos o más según acuerdo del Comité de Bienestar.

Retranqueos.- La proyección vertical de cada muro o tejado de la edificación principal se separará de los límites de la parcela una distancia mínima de tres metros.

Este mismo principio rige para las edificaciones secundarias si son adosadas a la principal.

Cerramientos.- En general el cerramiento de las parcelas no es obligatorio, dado el relieve accidentado de la Urbanización.

No obstante, si se realiza, su altura no será en la línea de la calle, mayor de 1,40 metros medida sobre su nivel o 1,20 metros sobre el terreno

natural, cuando éste se encuentre a igual o mayor altura de 0,20 metros de dicho nivel.

De dicha altura sólo podrán ser de fábrica maciza la parte inferior, hasta 0,60 metros en el primer caso, o hasta 0,40 metros en el segundo. También podrá efectuarse cerramientos con setos o plantas verdes sin rebasar las alturas expresadas. Si se emplea otro material no arbóreo, quedará diáfana el 70% de su superficie.

En los límites con otras parcelas, la altura máxima sobre el terreno no rebasará 1,40 metros, de lo que puede ser macizo un metro y el resto construido en las mismas condiciones dichas para las líneas de calles.

Queda prohibido el uso de tela metálica vista, sea cualquiera su numeración.

VIII SANEAMIENTO

Los propietarios realizarán por su cuenta las obras de acometida hasta la red de saneamiento. No se permite la instalación de pozos negros. Los proyectos de “fosas sépticas” deberán incluirse entre los generales, a efectos de aprobación, según la Norma IV.

IX INSTALACIONES DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Se prohíben las incluidas en el Nomenclator incorporado al Reglamento aprobado por Decreto de 30-11-61 y sus sucesivas modificaciones.

La demás serán especialmente estudiadas por la Junta de Gobierno, que podrá autorizarlas o denegarlas libremente, fijando al mismo tiempo su coeficiente de participación en la Comunidad.

Tal aprobación es anterior y previa a la Municipal.

X RÓTULOS

No se colocarán rótulos, especialmente con anuncios, en las parcelas, edificaciones, calles, cruces o plazas, sin el informe previo de la Junta de Gobierno autorizándoles. En todo caso, sólo se concederá autorización cuando se acredite su conveniencia y no tenga carácter comercial ajeno a la Urbanización. En las autorizaciones de industrias se proveerá lo necesario para sus rótulos de establecimiento y nombres comerciales.

XI INSTALACIONES Y APARATOS

Las chimeneas, pararrayos, veletas y antenas de radio tendrán las dimensiones y alturas normales. Se prohíben los aeromotores. Los mástiles serán proporcionados a las edificaciones.

Para la colocación de las antenas de TV se consultará al Comité de Bienestar, quien fijará el lugar de instalación dentro del mayor respeto a los demás propietarios.

XII RUIDOS, LUCES Y OLORES

Se evitarán los ruidos procedentes de máquinas o aparatos, aun musicales, si por su intensidad son molestos; las pruebas de coches en los garajes, el uso de señales acústicas, quedan prohibidos en la Urbanización. De manera general se prohíbe cualquier ruido que moleste notoriamente.

No se instalarán luces cuyos reflejos o cualquier otro efecto pueda producir molestias. No se usarán materias, ni abonos para jardines, que produzcan olores desagradables que lleguen al exterior de las parcelas.

XIII ANIMALES

En general está permitido tener animales domésticos (gatos, perros), en número razonable, a condición que no molesten a los demás habitantes de la Urbanización. Si causaran molestias a las personas o daños a las cosas, su dueño adoptará de inmediato las medidas adecuadas para impedirlo en el futuro.

Para tener otros animales (p.e. caballos, etc.) se necesita la autorización de la Junta de Gobierno, que limitará libremente su número. Todo propietario cuidará evitar en su parcela la formación de nidos de moscas, mosquitos y demás insectos, adoptando las medidas correctoras necesarias. En su defecto, la Junta de Gobierno adoptará en ambos casos las medidas que procedieran, con cargo a quien lo originara.

XIV SERVIDUMBRES

Los propietarios aceptan las servidumbres de paso de los servicios generales de la Urbanización, y especialmente la de agua potable, luz, saneamiento, teléfono, que se instalarán procurando evitar molestias y

perjuicios en el uso y buen aspecto de las propiedades. Si a consecuencia del establecimiento de servidumbres se causaran daños en las propiedades, la Comunidad responderán de ellos, sin perjuicio de las acciones que a ésta le asistan frente a las entidades titulares de los servicios.

XV INTRANSFERENCIA DE LOS SERVICIOS

Los propietarios no cederán ni permitirán que se haga uso de ninguno de los servicios de la Urbanización por terceras personas. No podrán dar acceso por sus parcelas a las calles de la Urbanización a terceros que entren por los terrenos colindantes de una manera asidua.

XVI LIMPIEZA

Los propietarios cuidarán de mantener limpias sus propiedades, evitando el vertido de basuras en los arroyos, calles o cualquier otra parte de la Urbanización.

XVII AUTOMÓVILES

No deberán aparcarse en las entradas de las parcelas o de las casas, si se hace en las calles de la Urbanización se cuidará hacerlo en forma que no moleste a los vecinos contiguos ni a la circulación.

No se permitirá el abandono de vehículos en las calles y lugares de uso común aun cuando estuviesen en mal estado.

XVIII AGUAS SUPERFICIALES

Los propietarios deben tomar medidas para prevenir los daños que puedan causarse por las aguas que discurran por sus propios terrenos a otros terrenos ajenos. Si así no lo ejecutaran, la Junta de Gobierno adoptará las medidas necesarias, a cargo del propietario que así no lo hiciera.

XIX CUMPLIMIENTO E INSPECCIÓN

La Junta de Gobierno podrá recurrir a los Jueces, Tribunales y Árbitros a fin de compeler al cumplimiento el presente Reglamento a las personas obligadas que no lo hagan así.

La Junta de Gobierno podrá asimismo inspeccionar las propiedades para ver si se cumplen los preceptos contenidos en el Reglamento, y en especial para verificar y reparar los contadores, tuberías, instalaciones, etc. de los servicios comunes. El propietario permitirá estas inspecciones sin excusa ni negativas.

XX DISPENSAS DE CUMPLIMIENTO

La Junta de Gobierno podrá dispensar el cumplimiento o desvío de las Normas del Reglamento cuando se acredite que el cumplimiento sea imposible o pueda implicar un mal grave, especialmente en razón de la orografía del terreno y en lo relativo a su edificabilidad, previa consulta a los propietarios que pudieran ser afectados por el desvío o la dispensa.

XXI ORGANIZACIÓN

La Asamblea General de la Comunidad “El Atabal” es la máxima autoridad para la aplicación del presente Reglamento, como órgano que encarna la voluntad general de la Urbanización. En su nombre actúa la Junta de Gobierno de dicha Comunidad.

Todos los acuerdos, autorizaciones y demás extremos relacionados con este Reglamento, los adopta la Junta de Gobierno, previa Audiencia del Comité de Bienestar.

El Comité de Bienestar se compone de cinco miembros, elegidos cada año por la Asamblea General a propuesta de la Junta de Gobierno. Tres miembros deben ser propietarios. La Urbanizadora tendrá un representante permanente en el Comité.

El miembro que puede no ser propietario será el Director Técnico.

De entre sus miembros, el Comité elegirá un Presidente y un Secretario.

Sus acuerdos se adoptarán por votación en régimen de mayorías simples, levantándose el correspondiente acta, y si la decisión es unánime, el acuerdo será vinculante para la Junta de Gobierno.

El Director Técnico puede serlo un técnico español (Arquitecto o Aparejador) designado por la Junta de Gobierno a propuesta del Comité. Sus funciones serán retribuidas.

XXII RECURSO

Contra los acuerdo y decisiones de la Junta de Gobierno, el peticionario podrá recurrir en alzada ante la Asamblea General en el plazo de treinta días a partir de conocer el acuerdo o decisión que lo motiva.

El acuerdo de la Asamblea General es inapelable.

XXIII DERECHOS Y EXACCIONES

Se establece un derecho a favor de la Comunidad para percibir unos Derechos de Examen y Estudios y unas Tasas por informes en todos los casos de autorización de proyectos, proyectos industriales, reformas, etc., cuya cantidad o escala en su caso se determinará en su momento.

También se establece el derecho a favor de la Comunidad a percibir una Tasa por rótulos o anuncios autorizados y por negocios o industrias asimismo autorizados, cuya cuantía deberá fijarse en Asamblea.

XXIV INDEMNIZACIONES

Los propietarios son responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen en los servicios de la Urbanización a causa de obras o trabajos que realicen, bien directamente o con personal a sus órdenes.

XXV MODIFICACIONES

Este Reglamento podrá ser objeto de reforma en Asamblea General a propuesta de la Junta de Gobierno, previa Audiencia del Comité de Bienestar; o de una moción suscrita por propietarios que representen por lo menos un 25% de los coeficientes.

XXVI

PETICIONES-ACLARACIONES

Todas las peticiones a la Asamblea General o a la Junta de Gobierno deberán ser formuladas por escrito y enviadas por correo certificado con acuse de recibo. Todos los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno serán asimismo escritos.

Cualquier propietario podrá formular peticiones de aclaración o consultas sobre cualquier punto o norma del Reglamento o estatutos, que serán evacuadas por la Junta de Gobierno.

XXVII

CONDICIONES GENERALES

Estas Normas quedan supeditadas a las Municipales, Provinciales o Nacionales vigentes que puedan afectarlas.

Málaga, 28 de Junio de 1968.