

ESTATUTOS MODIFICADOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “EL ATABAL”

PREAMBULO

Los vigentes estatutos de la Comunidad datan del año 1968 y fueron redactados y aprobados por la Entidad Promotora de la urbanización ROBIGO, N.V., estableciendo en su Art. 3 que “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.” De cuyo contenido se deduce con claridad que la urbanización se promovió como pública, comprometiéndose la Entidad Promotora a realizar las cesiones urbanísticas obligatorias al Excmo. Ayuntamiento de Málaga conforme a las previsiones que para el desarrollo y gestión del planeamiento contenía la entonces vigente Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956 y el Reglamento aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril, de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana. Sin embargo no consta que se aprobara el correspondiente Plan Parcial ni el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del planeamiento, equidistribución de beneficios cargas y cesiones pertinentes al Ayuntamiento, por lo que hasta el día de la fecha se niega a recepcionar los viales, saneamiento y áreas libres de la urbanización, si no se ejecutan las obras de urbanización que exige por subrogación en las obligaciones incumplidas por la Promotora ROBIGO, habiendo recepcionado la instalación de alumbrado y suministro de agua potable previa ejecución de las obras de restauración exigidas.

Por lo expuesto y dado el tiempo transcurrido desde que se aprobaron los Estatutos de la Urbanización en el año 1968, y considerando las numerosas modificaciones legales introducidas en la vigente Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de Julio (LPH), desde que fue aprobada, y el mandato expreso establecido en su Disposición Transitoria Primera de adaptar los estatutos a la Ley en el plazo de dos años, resulta conveniente realizar dicha adaptación del contenido de los ya parcialmente obsoletos Estatutos de nuestra Comunidad, realizando las pertinentes modificaciones que se proponen para su aprobación, de las que destacamos:

1.- Con carácter general la supresión del contenido de los actuales estatutos contrario a las disposiciones de la LPH.

2.- La supresión de las referencias a la Entidad ROBIGO en los órganos de participación social, puesto que dicha Sociedad cesó en sus actividades, no constando otros bienes a su nombre que los terrenos que carecen de aprovechamiento urbanístico lucrativo destinados a los viales, áreas libres y equipamientos del polígono de nuestra urbanización.

3.- Adaptación de los órganos de gobierno de la Comunidad a los que regula la LPH, para su mayor agilidad en la gestión, dejando a salvo, como la misma prevé, que dada sus características y dimensión puedan constituirse otros, como Junta de Gobierno y/o Comisión de Control de Cuentas, con el solo acuerdo que adopte al efecto la Junta General de la Comunidad. Pero en el caso de que no existan candidatos voluntarios para formar Junta de Gobierno y/o Comisión de Control de Cuentas, la Comunidad se podrá administrar por los órganos mínimos que con carácter preceptivo establece el Artículo 13 de la LPH, que son: La Junta de propietarios, el Presidente, el Secretario y el Administrador, el cual podrá ser un empleado dependiente de la Comunidad o un profesional independiente.

4.- Introducir como normativa el uso de los medios telemáticos para la información permanente de la gestión y contabilidad a los miembros de la Comunidad, accediendo de forma sencilla a la Web de la Comunidad y estableciendo unas bases mínimas de contenidos informativos para que exista continuidad y transparencia en la gestión de los recursos.

5.- Dado que el sistema actual de cálculo de los coeficientes de participación de los comuneros en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad se ajustan a los criterios establecidos en el Artículo 5 y demás concordantes de la LPH para el cálculo de las cuotas, los cuales son la superficie y edificabilidad de las parcelas, se considera ajustado a derecho mantenerlos como se establece en el Artículo 3 de los Estatutos.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1. *Los presentes Estatutos contienen las normas que regulan la Comunidad de propietarios de la Urbanización el Atabal, como Complejo Inmobiliario situado en Málaga, en el Distrito Urbano Puerto de la Torre, respecto a su configuración, destino, elementos comunes y privativos, seguros, conservación y reparaciones, al amparo de lo establecido en los artículos 5 y 24 de la LPH. Fijándose su domicilio en Plaza del Atabal, nº 3.*

Artículo 2. *La comunidad de Propietarios de la Urbanización 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 hasta su cesión y/o recepción de los que procedan, por cualquier título, por el Excmo. Ayuntamiento.*
- *Establecimiento de nuevos servicios de interés general, en su caso.*
- *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.*

CAPÍTULO II

Participación de comuneros y elementos comunes

ARTÍCULO 3. *La Comunidad está constituida por los propietarios de todas y cada una de las parcelas que integran el Polígono de la Urbanización con sus edificaciones, siendo obligatoria su pertenencia a la misma.*

Y 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:*

Hasta 1000 m² inclusive, corresponde 1 unidad de coeficiente.

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

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

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

La superficie de terreno determinante de los coeficientes aplicables será la que realmente tenga cada parcela segregada. 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, salvo las parcelas surgidas de agrupación que se adquirieron en la Fundación "El Atabal" directamente, con expreso compromiso de construir sobre ellas una sola vivienda.

b) *Tomando por base la existencia de edificación principal dentro de la(s) parcela(s) en forma que cada edificación principal aporta 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 (**b**), ésta abonará un coeficiente más, además de los que le correspondan según el cálculo 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.*

ARTÍCULO 4. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 396 del Código civil, se consideran elementos comunes de esta comunidad los siguientes:*

- 1. El Edificio propio de la Comunidad ubicado en la Plaza del Atabal, n° 3, con sus instalaciones, así como los vehículos, herramientas y demás elementos y utillaje.*
- 2. Parcela destinada a equipamiento deportivo, ubicada en*
- 3. Y, hasta su cesión al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, los viales, áreas libres públicas con su arboleda e instalaciones de saneamiento del Polígono. Ello sin perjuicio de que dado el tiempo transcurrido desde que se promovió la Urbanización, hace más de cincuenta años, de acuerdo con las sucesivas normas urbanísticas y de orden civil y su interpretación jurisprudencial el Ayuntamiento resulte obligado a recepcionar, conservar y gestionar dichos ele-*

mentos por su carácter público, en cuyo supuesto dejarían de constituir elementos comunes.

ARTICULO 5.

a) Todo comunero que venda su(s) inmueble(s) a un tercero, está obligado a presentar inmediatamente a la Administración de la Comunidad una declaración escrita con los datos personales del comprador.

b) Las Transmisiones de parcelas inter-vivos o mortis-causa, implicarán necesariamente que el Comunero transmite esté al corriente en el pago de las cuotas de gastos comunitarios girados a su cargo. En cualquier caso será responsable el nuevo propietario de las deudas precedentes a la fecha de adquisición, sin que se pueda alegar ninguna causa 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 la fecha de vencimiento de los correspondientes recibos.

En los casos de impago de los recibos a sus respectivos vencimientos 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.

Artículo 6°. 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 7°.- Los derechos y obligaciones (incluso participación en cargas financieras) de los Comuneros serán proporcionales al número de coeficientes que les corresponda.

CAPÍTULO III

Fondo de Reserva y Seguros de la Comunidad

ARTÍCULO 8. El fondo de reserva previsto en el Art. 9.f) de la LPH queda establecido en un 6% del presupuesto ordinario, a fin de atender las obras de conservación y reparación de los elementos comunes, los gastos de mantenimiento permanente y la contratación de un seguro que cubra los daños causados en la misma.

ARTÍCULO 9. La comunidad contratará una póliza de responsabilidad civil de la urbanización, cuya cobertura y cuantía será determinada por la Junta; todo ello, sin perjuicio de las distintas pólizas que cada propietario disponga de forma privada sobre su inmueble.

CAPÍTULO IV

Órganos de gobierno de la Comunidad, Junta General

ARTÍCULO 10. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13 de la LPH, los órganos de gobierno de la Comunidad son los siguientes:

- Junta General de Propietarios.

- Presidente.

- Secretario.

- Vocal

Administrador.

Ello sin perjuicio de que, considerando las dimensiones de la Comunidad, mediante acuerdo adoptado en Junta General de Propietarios por mayoría simple de asistentes, que a su vez representen la mayoría de sus coeficientes, se constituyan otros órganos de gobierno, tales como Vicepresidente, Vicesecretario, Junta de Gobierno y/o Comisión de Control de Cuentas.

El nombramiento de los órganos de gobierno electos será por el plazo de un año y sus miembros deberán ser personas físicas mayores de edad que tengan su residencia habitual en la urbanización, pudiendo ser reelegidos.

Salvo que en Junta General se apruebe otra cosa, el desarrollo de las funciones atribuidas a todos los miembros de los órganos de gobierno y control de la Comunidad será gratuito, si bien los gastos que le origine sus desplazamientos y/o dietas y materiales que consuman le serán abonados.

ARTÍCULO 11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios se reunirán en Junta General al menos una vez al año, que se celebrará dentro del primer trimestre, con la finalidad de aprobar los presupuestos y cuentas de la Comunidad. Asimismo, se podrá convocar la Junta cuando lo estime oportuno el Presidente, o la Junta de Gobierno en su caso, o lo pida la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación.

Las Asambleas generales deberán convocarse en lugar adecuado para acoger sentado a los comuneros, dentro del casco urbano de Málaga y lo más cerca posible de la Comunidad.

Artículo 12. Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y para tomar parte en ellas se requiere ser Comunero o su represen-

tante legal o voluntario y estar al corriente en el pago de las cuotas y cargas financieras, a menos que éstas hayan sido legalmente impugnadas.

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

ARTÍCULO 13. *Los propietarios podrán acudir a la Junta personalmente o mediante representación, legal o voluntaria. Ésta última se acreditará por un escrito firmado por el dueño y podrá conferirse a persona física que no sea comunero, dirigida al Presidente y con carácter especial para cada Asamblea.*

En el supuesto de que las fincas pertenezcan «pro indiviso» a varios propietarios se deberá nombrar un representante para acudir y votar en las juntas.

Si una finca se halla en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario. Salvo prueba en contra, se entiende que éste queda representado por el usufructuario.

ARTÍCULO 14. *En las convocatorias se hará constar el lugar, día y hora en que se celebrará la Junta, en primera o segunda convocatoria, los asuntos a tratar y relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad.*

Se reunirán los propietarios en segunda convocatoria, en el caso de que a la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. En este caso, la Junta se celebrará por los presentes en el lugar de la convocatoria y deberá transcurrir media hora desde la anterior convocatoria.

Si no pudiese celebrarse la Junta de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, será nuevamente convocada dentro de los ocho días naturales siguientes a la no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

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 modificarlo.

ARTÍCULO 15. *La citación para la Junta ordinaria anual se realizará con 8 días de antelación y para las extraordinarias con 4 días, siendo imprescindible que llegue a conocimiento de todos los copropietarios.*

ARTÍCULO 16. *Cada comunero tendrá un voto en la Asamblea por cada coeficiente que corresponda a su(s) inmueble(s) de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3.*

Artículo 17. *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 18. *La mesa la presidirá el Presidente de la Comunidad y en su defecto el Vicepresidente si lo hubiere, el Secretario y en su defecto el Vicesecretario si lo hubiere, el vocal responsable de la administración si lo hubiere o, finalmente cualquier otro vocal.*

Artículo 19. *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 20. *En los casos de no presentarse candidatos para los cargos de la Comunidad se elegirán por sorteo, entre todos los comuneros de la urbanización que tengan su residencia habitual en la misma y sean propietarios de sus inmuebles, un Presidente y un Secretario. Si con posterioridad se comprobara que los electos no residen en la urbanización el cargo recaerá sobre el propietario del número siguiente o inmediatos sucesivos de la misma calle o en el número primero o inmediatos sucesivos de la calle inmediata o más cercana.*

Artículo 21. *La deliberación y acuerdos de la Asamblea General se consignarán en el oportuno libro de Actas sellado y diligenciado por el Registro de la Propiedad u órgano que en su caso se designe legalmente, y será firmado por el Presidente y el Secretario, previa lectura y aprobación.*

Artículo 23. *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 24. *Los Comuneros podrán solicitar al Presidente o a la Junta de Gobierno, si existiera, con anterioridad a la Asamblea y por escrito, o verbalmente durante la misma, los informes y aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, los cuales se le deberán facilitar.*

Artículo 25. *En las Asambleas 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 in-*

cluido 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. El Presidente o la Junta de Gobierno, en su caso, resolverá en el plazo de un mes sobre la petición formulada por los Comuneros para la convocatoria de una Asamblea General, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.

Artículo 26. *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 27. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de comuneros presentes y coeficientes, en votación única por cada asunto, salvo los de las mayorías exigidas en el artículo siguiente. Con carácter general podrán adoptarse acuerdos por aclamación, haciendo constar los votos en contra, si los hubiera. Del resultado tomará en todo caso razón el Secretario y se consignará en Acta.*

ARTÍCULO 28. *Como establece el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de los Estatutos requerirán la unanimidad del acuerdo de los propietarios reunidos en Junta.*

El establecimiento o supresión de los servicios de administración, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos de arrendar elementos comunes deberán cumplir la mayoría indicada anteriormente.

Si se desea instalar infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o adaptar las existentes, así como sistemas comunes de aprovechamiento de las energías renovables e infraestructuras para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, deberá contarse con el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

ARTÍCULO 29. *A los propietarios que no asistan a la Junta se les informará de los acuerdos adoptados y dispondrán de treinta días naturales para manifestar su disconformidad con los mismos.*

CAPÍTULO V

Constitución y funcionamiento de la Junta de Gobierno

Artículo 30. *En el supuesto de que por la dimensión de la Comunidad se constituya una Junta de Gobierno la misma se adaptará a las reglas siguientes:*

A). La misma será elegida por la Asamblea General y estará integrada por un número mínimo de tres miembros y un máximo de cinco.

B). Serán su presidente y secretario los de la Comunidad y un máximo de tres vocales más. De los cuales dos serán los mismos vicepresidente y vicesecretario los de la Comunidad, que sustituirán legalmente a aquéllos en sus ausencias, enfermedades o renunciaciones, más otro vocal.

C). Para ser elegido miembro de esta Junta se requiere ser persona física, mayor de edad y residir en la urbanización.

Artículo 31. *La Junta de Gobierno podrá regular su propio funcionamiento, aceptar la dimisión de sus miembros y completarse a sí misma hasta la Asamblea inmediata siguiente.*

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 que firmarán el Presidente y Secretario o quien los sustituya estatutariamente.

Artículo 32. *La Junta de Gobierno podrá desarrollar toda clase de funciones, en el más amplio sentido, de gestión de la comunidad, que les será atribuida a sus miembros por la Junta que la designe o por acuerdo adoptado en la primera sesión que celebre después de su elección, sin perjuicio de las competencias, responsabilidad y representación del Presidente y Secretario de la Comunidad. Sus miembros responden solidariamente en sus actuaciones ante la Asamblea.*

Artículo 33. *La Junta de Gobierno podrá solicitar el asesoramiento de un letrado, profesor mercantil, o experto contable, arquitecto, aparejador o ingeniero, que podrán asistir a sus deliberaciones para su asesoramiento, con voz pero sin voto.*

Artículo 34. *El Secretario llevará 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.*

CAPÍTULO VI

Comisión de control de cuentas

Artículo 35. *Por acuerdo adoptado en Junta General, podrá constituirse un órgano de control de cuentas de la Comunidad, para la fiscalización de la gestión contable y administrativa. Dicho órgano estará integrado por tres miembros que serán directa y solidariamente responsables ante la Junta General, de los cuales uno será de los que integran los órganos de gobierno de la Comunidad (vocal, secretario o presidente) y coordinará las relaciones de los mismos con la Comisión, y dos elegidos entre comuneros mayores de edad y residentes en la urbanización que llevarán a cabo las funciones de fiscalización.*

Artículo 36. *La Comisión de control podrá regular su propio funcionamiento, aceptar la dimisión de sus miembros y completarse a sí misma hasta la Asamblea inmediata siguiente.*

Los dos miembros fiscalizadores de la Comisión ostentarán las mismas facultades, de forma conjunta o separada, para llevar a cabo sus investigaciones, que en todo caso deberán sustanciarse en informes escritos detallados y fundados y firmados por ambos, prestando su conformidad a la gestión de ingresos y gastos realizados cuando los mismos se adapten al presupuesto aprobado por la Junta General o formulando libremente sus reparos en caso contrario o cuando detecten actuaciones gravosas y/o perjudiciales para la Comunidad en las gestiones administrativas. En los supuestos que existan discrepancias entre ambos miembros para la firma conjunta del informe de investigación cada uno emitirá el suyo por separado.

Del contenido de dichos informes se dará cuenta al Presidente o Junta de Gobierno de la Comunidad, en su caso, el mismo día de su emisión o en el más breve plazo posible cuando en ellos se contenga algún reparo que deba corregirse, y, junto con un resumen de todos los emitidos cada año, se dará cuenta a la Junta General ordinaria anual.

Artículo 37. *Para el desarrollo de sus actuaciones de control los miembros de la Comisión tendrán acceso a toda la documentación contable y administrativa de la Comunidad, que podrán examinar en sus oficinas procurando la mínima interferencia en el desarrollo de las gestiones administrativas, realizando los apuntes y realizando las copias de los mismos que consideren necesarias para la elaboración de sus informes, sin que puedan acceder a datos personales innecesarios para ello de conformidad con la legislación vigente sobre protección de datos personales.*

Artículo 38. *Los miembros de la Comisión de Control no podrán hacer uso de la información obtenida en el desarrollo de las funciones de su competencia fuera del ámbito de la Comunidad ni para fines distintos que la elaboración de sus informes, salvo que aprecien alguna conducta que pudiera ser constitutiva de infracción administrativa o penal para su denuncia ante el órgano competente.*

Artículo 39. Los miembros de la Comisión podrán solicitar cuando lo estimen oportuno para el desarrollo de sus funciones, el asesoramiento de los profesionales que tengan contratados los órganos de gestión de la Comunidad. En ningún caso podrán contraer gastos de auditorías externas ni otros no autorizados por la Junta General.

CAPITULO VII

De los Comuneros

Artículo 40. 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.

CAPÍTULO VIII

Administración y medios telemáticos

Artículo 41. La administración de la Comunidad se llevará preferentemente por empleado dependiente de la misma, desde las oficinas de la Comunidad en la Plaza del Atabal 3, que además llevará a cabo las gestiones que se le encomienden para el buen funcionamiento de los distintos servicios comunitarios y atención a los comuneros en relación con las incidencias y gestión de los elementos comunes, custodiando el archivo de documentos. Todo ello bajo la dirección del Presidente, y la Junta Directiva en su caso, y con la contratación de los servicios profesionales de asesoría que se estimen necesarios y la Junta General autorice contratar.

No obstante, a propuesta justificada de dichos órganos de gobierno, la Junta General podrá Autorizar la contratación de los servicios de administración con profesionales externos.

Artículo 42. Las gestiones administrativas y notificaciones de los órganos de administración y gestión de la Comunidad a los comuneros, se realizará mediante medios telemáticos siempre que así sea posible, a cuyo fin todos los comuneros facilitarán a la Administración su dirección de correo electrónico, salvo los que carezcan de dicho medio de comunicación que serán notificados mediante escrito depositado en su buzón de correo.

Se mantendrá en vigor una Web de la Comunidad con acceso restringido a los comuneros, en la que se informe permanentemente de sus antecedentes e historia conocida, estructura y funcionamiento, gestiones técnicas y administrativas y cuanta información se estime de interés para los comuneros, de la contabilidad se incluirá mensualmente un resumen

económico en el que conste como mínimo; saldo anterior, ingresos, desglose de gastos y saldo actual desglosado.

CAPITULO IX

Disolución, Procedimiento

Artículo 43. *La Comunidad podrá disolverse mediante acuerdo adoptado en Asamblea General cuando el Ayuntamiento haya recepcionado los viales con su acerado y saneamiento y las áreas libres públicas de la Comunidad, y enajenado o transferido a terceros de cualquier forma las edificaciones donde se ubican el almacén, locales y oficinas de la Comunidad en la Plaza del Atabal, n° 3, y demás inmuebles de su propiedad.*

Actuarán de liquidadores los miembros que lo fueran de la Junta de Gobierno al momento de adoptarse el acuerdo de disolución.

CAPÍTULO X

Gastos generales de la Comunidad

ARTÍCULO 44. *Los gastos generados en elementos comunes, para el cumplimiento del objeto de la Comunidad previsto en el Artículo 2, serán abonados por todos los copropietarios en proporción a sus coeficientes de participación, con los criterios establecidos en el Artículo 3.*

ARTÍCULO 45. *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 el Presidente, o Junta de Gobierno en su caso, para su aprobación.*

ARTÍCULO 46. *Se abrirá una cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a la Comunidad. El Presidente y el Secretario o en su caso el vocal responsable de la Tersorería, serán las únicas personas legitimadas para disponer mancomunadamente de los fondos depositados en la misma, a fin de hacer frente al pago de los gastos generales.*

CAPÍTULO XI

Prohibiciones y permisos

ARTÍCULO 47. *Queda prohibida la instalación de cualquier rótulo comercial en la fachada de los inmuebles. Si algún propietario desea proceder a su colocación deberá contar con el permiso unánime de la Junta, por tratarse de una modificación de estatutos.*

ARTÍCULO 48. *Las viviendas de la urbanización deberán destinarse a uso residencial y en ningún caso se permitirán usos incompatibles o mo-*

lestos para el mismo por sus características o impacto contaminante, acústico o de otra naturaleza.

CAPÍTULO XII

Régimen Jurídico de la Comunidad

ARTÍCULO 49. *Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, y especialmente de su Art. 24 sobre Complejos Inmobiliarios, legislación urbanística aplicable y del Código civil serán de aplicación subsidiaria, respecto a lo no contemplado en los presentes estatutos.*

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. Siendo sus preceptos son de aplicación general.

II

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Los propietarios podrán disponer libremente de sus parcelas con sujeción a las disposiciones legales para su segregación, especialmente las urbanísticas respecto de la superficie mínima correspondiente a la tipología edificatoria, y a la vigente Ley de Propiedad Horizontal y los Estatutos de la Comunidad respecto de la alteración de los coeficientes.

III

DESTINO DE LAS PARCELAS

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

IV EDIFICACION

Los propietarios de las parcelas deberán cumplir con todas las obligaciones urbanísticas para edificar sobre las mismas, obteniendo cuantas autorizaciones y licencias legales sean exigibles bajo su estricta responsabilidad.

V CONDICIONES ESTÉTICAS

Se excluyen los materiales de baja calidad. 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 Y EDIFICABILIDAD

Dada la orografía de la urbanización las parcelas podrán ser rellenadas o abancaladas, pudiéndose construir muros de contención, etc., con estricta sujeción a la normativa urbanística y medio ambiental vigente y de aplicación.

Igualmente, respecto de la ocupación máxima de parcela, altura edificable, retranqueos, cerramientos, etc., deberá respetarse de forma estricta la normativa urbanística y medio ambiental vigente y de aplicación.

VII SANEAMIENTO

Los propietarios realizarán por su cuenta las obras de acometida hasta la red de saneamiento. No se permite la instalación de pozos negros ni "fosas sépticas".

VIII INSTALACIONES DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Se prohíben en el ámbito del Polígono, salvo las compatibles y estrictamente admitidas por la normativa urbanística y medio ambiental vigente.

IX RÓTULOS

No se colocarán rótulos, especialmente con anuncios, en las parcelas, edificaciones, calles, cruces o plazas, que no sean legalmente autorizables.

X

INSTALACIONES Y APARATOS

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

XI 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.

XII 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.

Todo propietario cuidará evitar en su parcela la formación de nidales de moscas, mosquitos y demás insectos, adoptando las medidas correctoras necesarias. En su defecto en ambos supuestos, el Presidente o la Junta de Gobierno en su caso, adoptará las medidas que procedieran, con cargo a quien lo originara.

XIII 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.

XIV 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.

XV 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.

XVI 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.

XVII 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.

XVIII CUMPLIMIENTO E INSPECCIÓN

El Presidente o la Junta de Gobierno en su caso, podrá recurrir a los Jueces o Tribunales a fin de compeler al cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento a las personas que lo infrinjan. A tal fin podrá verificar en las propiedades si se cumplen los preceptos contenidos en el Reglamento, y en especial para verificar y reparar tuberías, instalaciones, etc. de los servicios comunes. El propietario permitirá estas verificaciones sin excusa ni negativas.

XIX ORGANIZACIÓN

La Asamblea General de la Comindad “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 actúan el Presidente y/o la Junta de Gobierno de la Comunidad.

XX RECURSO

Contra los acuerdo y decisiones de la Junta de Gobierno, el petionario 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.

XXI 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.

XXII MODIFICACIONES

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

XXIII PETICIONES-ACLARACIONES

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

Málaga, 26 de Marzo de 2015.