

ESTATUTOS

ARTICULO 1º.- Los presentes Estatutos regirán la Comunidad de Propietarios de plazas de garage de la Urbanización "A. Tierno Galván", siendo de obligado cumplimiento por los propietarios actuales y futuros, en tanto no se modifiquen con arreglo a lo en ellos dispuesto y, en su caso, a la legislación vigente.

ARTICULO 2º.- La Comunidad tendrá su domicilio a todos los efectos en la propia urbanización, sita en la Plaza de la Paz de Puerto Real, y su duración será indefinida.

ARTICULO 3º.- El Garage está integrado por treinta y nueve plazas para coches y seis plazas para motos, así como los elementos comunes.

ARTICULO 4º.- La Comunidad está integrada por los propietarios de las plazas que componen el Garage, y su participación en la misma será equivalente al coeficiente que tiene asignado su respectiva propiedad individual, según la escritura de división horizontal.

ARTICULO 5º.- Son de propiedad común los elementos siguientes : el solar donde está ubicado el Garage, los cimientos, la estructura constructiva, las paredes maestras y medianeras, las conducciones generales de agua y electricidad, las canalizaciones de aguas residuales, el vestíbulo y la escalera que conducen al Garage en el acceso peatonal situado en el interior de la plaza, y todo ello cuanto en el Garage sirva para uso de propiedad común.

ARTICULO 6º.- Los copropietarios de plazas de garage poseen el dominio independiente y exclusivo de sus respectivas plazas, y por tanto el libre goce y disposición de las mismas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas. Cada plaza se entenderá constituida por la demarcación realizada al efecto y declarada en su inscripción.

ARTICULO 7º.- Las plazas deberán ser destinadas necesariamente al estacionamiento de los vehículos, sin que puedan desarrollarse actividades molestas, insalubres, peligrosas o contrarias a las buenas costumbres.

ARTICULO 8º.- Las plazas de Garage podrán ser arrendadas, pero de los actos de su arrendatario que supongan incumplimiento de estos Estatutos, responderá su propietario ante la Comunidad, debiéndose hacer constar en los contratos de alquiler las obligaciones que contraen de acatar y cumplir las normas aprobadas.

ARTICULO 9º.- Todo propietario podrá exigir de la Comunidad la realización de cuantas obras necesarias deban practicarse en los elementos comunes, así como las reparaciones o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar normalmente por avería o destrucción.

ARTICULO 100.- Las reparaciones que hayan de efectuarse por culpa o negligencia de / uno o varios propietarios, será de cuenta de éstos.

ARTICULO 110.- Los gastos que origine la reparación o conservación de los elementos comunes, del sostenimiento de los servicios generales, así como de los impuestos y / arbitrios cargados o librados sobre la totalidad del Garage, serán satisfechos por / los propietarios de las plazas con arreglo a la cuota que al efecto se establezca. Con el fin de hacer frente a estos gastos, los copropietarios abonarán dentro de los diez primeros días de cada mes dicha cuota, de acuerdo con el presupuesto anual —// aprobado.

La Comunidad podrá exigir por vía judicial, de conformidad con el procedimiento es-// tablecido, las cuotas mensuales o el saldo a su favor de las liquidaciones de aque-// llos propietarios que no lo abonen en su momento.

ARTICULO 120.- La Comunidad como sujeto de derecho tiene la personalidad jurídica —/ que le confieren las leyes. Consecuentemente, podrá contraer derechos y obligaciones en toda clase de actos y contratos del tráfico civil, tales como enajenación, grava-// men, etc. de bienes muebles e inmuebles, efectuando lo preciso para la gestión de // los intereses generales.

ARTICULO 130.- Corresponde la plena soberanía de la Comunidad a la Asamblea General de Propietarios. No obstante, por delegación y mandato de ésta, su gobierno, admi-// nistración y representación se transfieren de modo permanente a la Junta Directiva.

ARTICULO 140.- La Junta Directiva estará compuesta por tres miembros y será elegida por presentación voluntaria de candidatos. Si se presentaran más de tres candidatos se procederá a una votación, siendo los tres candidatos más votados los componentes de dicha Junta.

En el supuesto de ausencia de candidatos, los miembros de la Junta Directiva serán elegidos por sorteo de entre todos los copropietarios.

Los tres miembros, constituidos en Junta Directiva, designarán entre ellos al Pre-// sidente de la Comunidad, al Secretario y al Tesorero.

ARTICULO 150.- La actuación de la Junta Directiva es decisoria y ejecutiva. La —// adopción de los acuerdos requiere la mayoría simple.

ARTICULO 160.- En caso de necesidad, a juicio de la Junta Directiva, podrán elegir-// se de entre los copropietarios los asesores que considere precisos. Estos asesores podrán intervenir en los debates para los que sean citados con voz pero sin voto, y cesarán en su cometido cuando lo decida la Junta Directiva.

ARTICULO 170.- Todos los cargos de la Junta Directiva serán gratuitos y obligato-// rios. Para el mejor desempeño de sus actividades podrán contratar los servicios in-// dispensables del personal que requieran las funciones que deban desarrollar. Este / personal percibirá los honorarios que se convenga por su actuación profesional.

ARTICULO 180.- La Junta Directiva se reunirá cuantas veces sea preciso y, como mínimo una vez al mes, presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Secretario. La Junta podrá establecer sanciones para las ausencias injustificadas de miembros de la misma a estas reuniones.

Con caracter extraordinario, se reunirá cuando lo decida el Presidente, o lo soliciten conjuntamente los otros dos miembros de la Junta.

ARTICULO 190.- Al Presidente corresponderá la representación legal y oficial de la Comunidad, firmará toda la documentación oficial de la misma, convocará las juntas, dirigirá los debates en las reuniones, decidiendo en caso de empate con su voto de calidad. Cumplirá y hará cumplir los acuerdos de la Junta Directiva y de la Asamblea General, resolverá por sí toda cuestión que por su importancia y urgencia sea necesaria, viniendo obligado a dar cuenta de ello a la Junta Directiva, autorizará con su firma las actas, certificaciones y otros documentos.

ARTICULO 200.- Serán funciones del Secretario, el archivo y custodia de los documentos de la Comunidad, redactará las actas y la memoria anual, dará cumplimiento a los acuerdos de las sesiones, extenderá las convocatorias, tendrá a su cargo todo el funcionamiento administrativo de la Comunidad, auxiliando al Presidente en los cometidos que éste le encomiende. Llevará actualizado un Libro de Registro de Copropietarios.

ARTICULO 210.- El Tesorero tendrá bajo su custodia los fondos y valores de la Comunidad, intervendrá con su firma todos los documentos de cobro y pago con el conforme del Presidente, llevará los libros de gastos e ingresos, estados de cuentas, ordenará el cobro de cuotas, y, en general, todo el funcionamiento económico de la Comunidad. Toda la documentación estará al día y a disposición de los copropietarios.

ARTICULO 220.- Los cargos directivos de libre elección serán renovados al término de un año, pudiendo ser reelegidos cuantas veces sea preciso. Las vacantes que se produzcan en la Junta Directiva durante ese período de tiempo, serán cubiertas en el plazo máximo de veinte días desde que se produjo la vacante, por la Asamblea General convocada con caracter extraordinario y para este único fin, finalizando el mandato del sustituto cuando correspondiera cesar al sustituido.

ARTICULO 230.- La Asamblea General es el máximo órgano decisorio de la Comunidad. Además de las facultades jurídicas y de las derivadas de su plena soberanía y dominio se ajustará al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

ARTICULO 240.- La Asamblea General se celebrará con caracter ordinario por lo menos una vez al año. En ella se dará lectura al Acta de la Asamblea anterior, se expondrá y se aprobará, en su caso, el estado de cuentas y presupuesto, igualmente se dará a conocer la memoria anual de actividades y obras ejecutadas por la Junta Directiva, se procederá a la renovación o reelección de la Junta Directiva y sus cargos correspondientes.

ARTICULO 250.- Se podrán celebrar Asambleas Generales Extraordinarias, convocadas por la Junta Directiva o a petición de al menos un tercio de los miembros de la Comunidad para tratar temas que por sus características sean de excepcional importancia, además de lo establecido en el artículo 22 de estos Estatutos.

ARTICULO 260.- Las Asambleas Generales, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas con quince días de antelación por lo menos, expresándose la fecha y hora de la // reunión en primera convocatoria, dando cuenta del Orden del Día a tratar. Igualmente se especificará fecha y hora en que se reunirá en segunda convocatoria, teniendo en // cuenta que debe mediar entre una y otra convocatoria al menos un plazo de media hora.

ARTICULO 270.- Las Asambleas Generales estarán dirigidas por el Presidente de la Junta Directiva, y en su defecto por el Secretario o Tesorero.

ARTICULO 280.- Las Asambleas Generales tendrán validez cuando en primera convocatoria asistan mayoría de copropietarios, y los acuerdos se tomarán por mayoría simple de // votos. Si no hubiese asistencia en primera convocatoria, la Asamblea se celebrará en segunda, siendo los acuerdos aceptados por mayoría simple de asistentes.

ARTICULO 290.- El hecho de ser propietario de una de las treinta y nueve plazas de // coches, o seis de motocicletas, que componen el Garage, constituido en Comunidad de // Propietarios, confiere la condición obligatoria de copropietario, y como tal queda // obligado a observar y cumplir los presentes Estatutos y el Reglamento de Régimen In-// terior que se establezca.

ARTICULO 300.- Todos los copropietarios tienen derecho a :

- a) Asistir a las Asambleas Generales con voz y voto.
- b) Ocupar los cargos para los cuales fueren nombrados o elegidos.
- c) Disponer de los servicios y beneficios que la Comunidad pueda facilitarles.
- d) Participar en las actividades comunes.
- e) Fiscalizar las cuentas.
- f) Recibir la información que solicite de la Comunidad.
- g) Ofrecer sugerencias e iniciativas a la Junta Directiva y elevar propuestas a la // Asamblea General.
- h) En general, intervenir en todo lo concerniente a las actividades de la Comunidad.

ARTICULO 310.- Todos los copropietarios tienen la obligación de :

- a) Satisfacer sus cuotas periódicas a la Comunidad.
- b) Cumplir los preceptos de los Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior / que estén en vigor.
- c) Respetar la plaza de garage según su estructura y distribución original estipulada en las escrituras.
- d) Ocupar la plaza de garage en función del carácter establecido para la misma, conforme a lo preceptuado en el art. 7 de estos Estatutos.
- e) Colaborar ampliamente con la Comunidad, prestándole la asistencia posible en pro de los intereses comunes.

- f) Informar a la Junta Directiva de los asuntos en que ésta pudiera intervenir.
- g) Velar por el cuidado de los elementos comunes, y en general por la limpieza e // higiene del Garage.

ARTICULO 320.- La totalidad del Garage estará asegurado de incendios, responsabilidad civil y demás seguros de personas o cosas que la legislación vigente exija.

ARTICULO 330.- La infracción de las normas establecidas en estos Estatutos dará lugar al aparcibimiento del titular o, en su caso, al ocupante de la plaza, por la // Junta Directiva. Desatendido el requerimiento por el titular u ocupante, la Junta // podrá acordar instar y obtener judicialmente la privación del uso de la plaza a su titular o causahabiente y a quienes con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el juez por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título.

Asimismo tendrá la Junta Directiva acción contra el ocupante no propietario para obtener del juez el laudamiento o resolución del contrato, en su caso; pero solo podrá ejercitarlas cuando el titular no lo hiciera en el plazo prudencial que se le // hubiera señalado en requerimiento fehaciente.

Para el ejercicio de las expresadas acciones judiciales se seguirán los trámites // del proceso abreviado de cognición, siendo juez competente el municipal que corresponda, salvo lo dispuesto en la ley de arrendamientos urbanos.

ARTICULO 340.- Si un copropietario no verificara el pago de su cuota, será requerido en forma fehaciente y de no verificar éste en el plazo de quince días, se le podrá exigir por vía judicial.

La hora en el cumplimiento de la obligación de pago de toda clase de atenciones // económicas para los gastos comunes ordinarios o extraordinarios producirá, sin necesidad de requerimiento previo de pago, un interés del diez por ciento anual, en // beneficio de la Comunidad, a partir del último día en que debió verificarse el pago.

ARTICULO 350.- Para la modificación de los presentes Estatutos, será preciso el // acuerdo de la Asamblea General convocada con carácter extraordinario para este fin, y con la aprobación al menos de las dos terceras partes de los copropietarios.

ARTICULO 360.- En lo no previsto en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960, Ley 2/88 y demás disposiciones legales vigentes.

En Puerto Real a 2 de julio de 1.993.