

ESTATUTOS COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PAWUY

La Comunidad de propietarios PAWUY sita en C/ Ingeniero Jose Moreno Jorge , se registró por lo dispuesto en la Ley 8/99 de 6 de Abril sobre Propiedad horizontal; en los extremos no previstos expresamente en la Ley resultará de aplicación las normas que seguidamente se detallan

CAPITULO I REGLAS DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- Los presentes estatutos tienen la finalidad de desarrollar la ordenación legal vigente, para el régimen de esta Comunidad de Propietarios, que se adecuará en lo sucesivo a los mismos, comprensivos de las reglas para el ejercicio del derecho de los copropietarios en relación al uso y destino del Edificio, sus instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, conservación y reparación etc.

Como consecuencia de ello los presentes Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada codueño y serán inscritos en el Registro de la Propiedad para que produzca frente a terceros todos los efectos que derivan de su contenido.

La disposición de estos Estatutos son de ineludible cumplimiento tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad como para las personas que con ellos conviven o de los mismo dependan y en general para cualquier ocupante de los diversos locales que componen el inmueble.

Los copropietarios quedan por ello obligados, en caso de transmisión o gravamen de su propiedad a consignar el contenido de los mismos en los títulos por los que se lleve a efecto cualquiera de dichos actos y a inscribir en el Registro de la Propiedad los pactos que limiten el derecho dominical.

Artículo 2º.- Serán complemento de estos Estatutos en orden a la regulación de la convivencia, relaciones de vecindad y adecuado uso , así como respecto al cuidado y utilización de las instalaciones, servicios y elementos comunes, el Reglamento de Régimen Interior y obligará a todos los ocupantes de los inmuebles que integran la Comunidad, en tanto se encuentran en vigor.

CAPITULO II ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Artículo 3º.- Son elementos comunes todos los constitutivos de la finca que por virtud de la escritura de división horizontal no hayan pasado a formar parte de los elementos independientes que integran la Comunidad y que en consecuencia perteneciendo a la comunidad sirven para uso y aprovechamiento de todos los locales, tales como suelo, vuelo, cimentaciones, estructuras y muros de cerramiento, elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga, fachadas , saneamientos, paredes maestras y medianeras, conducciones y canalizaciones para los desagües y para el suministro de agua, gas y electricidad, instalaciones generales , el patio común, piscinas y genéricamente todos aquellos elementos del Edificio que no estén adscritos como privativos ni a los locales ni a las viviendas y sirven para el uso, aprovechamiento o disfrute que integran el inmueble.

Artículo 4º.- Los elementos comunes se destinarán a la finalidad que específicamente y que por su naturaleza les corresponde y de acuerdo con lo que aquí se consigna. Ni aún por mayoría podrá alterarse este destino, lo que necesitará el acuerdo unánime de los propietarios.

Artículo 5º.- No podrán enajenarse ni gravarse los elementos comunes que se conservarán siempre en pro indiviso o como accesorios de los locales independientes de la finca en proporción que a cada uno de ellos les corresponda.

Artículo 6°.- Pertenecen al dueño de cada vivienda la propiedad exclusiva de las obras existentes en el interior del mismo, a partir de la puerta de acceso e incluida ésta y por tanto las ventanas, tabiques, pavimentos, enlucidos, decoración, carpintería, aparatos sanitarios y de saneamiento, conducciones particulares de servicios desde su punto de acometida en la red general del Edificio y en general todo lo situado en el interior de los mismos salvo prueba en contrario.

CUOTAS DE PARTICIPACION

Artículo 7°.- El Edificio está dividido jurídicamente en propiedad horizontal en viviendas independientes, susceptibles de aprovechamiento autónomo y propiedad separada, que llevan inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos comunes del mismo necesarios para su adecuado uso y disfrute.

El inmueble queda así fraccionado en cuotas de participación que expresan el valor proporcional de cada vivienda y cuando a él se considera único en el conjunto del Edificio en relación con el valor global del mismo para la participación de los gastos y beneficios por razón de la Comunidad como también para la adopción de acuerdos en la Junta de Propietarios, teniendo fijado cada vivienda su cuota de participación en relación con el total valor del inmueble y referida a centésimas del mismo.

La cuota de participación que corresponde a cada elemento independiente de esta Comunidad es la que conforme a lo escriturado en la división de la Propiedad Horizontal de este inmueble se ha determinado tomando como base la superficie construida en relación con el total del inmueble, su emplazamiento y situación.

Artículo 8°.- Las cuotas de participación no podrán ser modificadas más que por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

CAPITULO III DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 9°.- Queda prohibido a los propietarios u ocupantes de los inmuebles que integran dicha Comunidad, desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino, aunque se autoriza a los mismos para el ejercicio de sus profesiones o realización de función pública que desempeñen. También queda prohibido el desarrollo de actividades peligrosas, incómodas, insalubres o atentatorias contra la mora, buenas costumbres y orden público; o molestias de otra naturaleza que se puedan producir a través de los elementos comunes.

Artículo 10°.- Aunque los elementos independientes que integran la Comunidad pueden ser objeto de división material, segregaciones o agrupaciones tales hechos deberán ser comunicados a la Comunidad al efecto de que por la misma se fije por acuerdo unánime la cuota de participación correspondiente a la unidad o unidades resultantes de las operaciones verificadas y para su posterior constancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11°.- Todo propietario podrá a su costa realizar en sus inmuebles aquellas obras o instalaciones que estime oportunas y aún realizar nueva distribución de sus dependencias, siempre que nada de ello afecte a los elementos comunes de la finca o propiedad privada de los restantes comuneros y no menoscabe ni la seguridad del Edificio ni suponga cambio de su estructura general, configuración ni constituya cambio que altere por el exterior la fisonomía general del inmueble o pueda ser constitutiva de molestias para los demás.

Como trámite previo a las obras o instalaciones aludidas el propietario que se proponga realizarlas deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Propietarios acompañando dicha comunicación proyecto técnico en el que se detallen tales obras al objeto que dicha Junta pueda oponerse a las mismas de no cumplirse las prevenciones antes aludidas, requiriéndose para ello consentimiento unánime de todos los propietarios. Igualmente se requerirá el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios:

- Para la instalación de antenas parabólicas.

- Para la instalación de toldos en las terrazas de los inmuebles, decidiéndose en Junta el tipo y tono de toldo a elegir con el fin de garantizar la uniformidad y respetar la estética del Edificio.

A este respecto queda terminantemente prohibido:

- a) Obras de cerramiento o cubrimiento de las terrazas privativas de cada vivienda ni siquiera aquellas que puedan llevarse a cabo con materiales desmontables. Igualmente queda terminantemente prohibido a los propietarios de los inmuebles proceder a la apertura de huecos y ventanas en las fachadas de sus propiedades.
- b) De igual forma con respecto a las consolas de los apartamentos de aire acondicionado que se encuentran ya instaladas en cada uno de los inmuebles, queda totalmente prohibido cambiarlas de lugar, salvo autorización expresa y unánime de la Junta de Propietarios.
- c) Destinar y usar las terrazas privativas de los inmuebles a modo de almacén, permitiéndose tan sólo la permanencia en dichos espacios, de sillas, mesas, sombrillas y macetas florales y de adorno de tamaño reducido aseguradas contra la caída y con dispositivo que impida el goteo.

Artículo 12º.- Son de cargo de los propietarios de cada vivienda o de sus inquilinos en caso de arrendamiento de aquellos, el importe de las reparaciones que deriven de daños causados por cualquiera de los ocupantes de ellos en las instalaciones o servicios comunes del inmueble o en propiedad privativa de otro comunero.

Artículo 13º.- Ningún propietario podrá exigir a la Comunidad nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según naturaleza y características.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea en cualquier tiempo participar de las ventajas de la innovación habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán en todo caso el consentimiento expreso de éste.

Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán de cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de cantidades afectadas al pago de dichas mejoras.

Artículo 14º.-

1º.- Son obligaciones de todo propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su vivienda haciendo un uso adecuado de los mismo y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propiedad e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas que quienes deban responder.

- c) Consentir en su propiedad la realización de las reparaciones y fiscalizaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados por unanimidad, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Permitir la entrada en su propiedad a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) Contribuir con arreglo a la cuota fijada en el título a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble , sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tendrán la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden para su satisfacción a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de cualquier inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal incluso con el título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. Los locales y viviendas estarán afectos al cumplimiento de esta obligación.

- f) Declarar en el instrumento público por el que se transmitan su propiedad por cualquier título, hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de propietarios o expresar los que 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 del documento público salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación deberá ser emitida en un plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretarios con el Visto Bueno del Presidente, quienes responderán en su 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.
- g) Contribuir con arreglo a su 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 finca. Dicho fondo de reserva cuya titularidad corresponderá en todo caso a la Comunidad estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5% de su último presupuesto ordinario.

Con cargo a dicho 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

- h) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y daños causados.
- 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 la vivienda 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 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. Las notificaciones practicadas de esta forma producirán plenos efectos jurídicos en el plazo de 3 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 del local o vivienda.

Quien incumpliera 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 de repetir sobre éste; salvo en los casos en que cualquiera de los órganos de gobierno haya tenido conocimiento del cambio de titularidad del local o viviendas por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2º.- Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno varias viviendas sin que la no-utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 de estos estatutos.

Artículo 15º.- La Comunidad abrirá una cuenta corriente en el banco o caja que se acuerde a nombre de la Junta de Propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario que los cheques, talones u órdenes de pago vayan firmados conjuntamente por el Presidente y Secretario.

A este respecto se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservará debidamente ordenados los justificantes, cerrándose la contabilidad el día 31 de Diciembre de cada año.

CAPITULO IV ORGANOS , ADMINISTRACION, REPRESENTACION

Artículo 16º.- Los órganos de gobierno de la Comunidad serán los siguientes: Junta de Propietarios, Presidente y en su caso Vicepresidente, Secretario y Administrador.

La comunidad estará reglada y administrada por la Junta integrada por todos los propietarios de los locales y viviendas, que será su órgano supremo.

Los acuerdos adoptados por dicha Junta obligan a todos los condueños incluso a los disidentes o ausentes, siempre que hayan sido citados en forma y la convocatoria reúna todos los requisitos legales.

Artículo 17º.- Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador y resolver las reclamaciones que los titulares de los locales y viviendas formularan contra actuación de aquellos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias y ser informada en su caso de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las Normas de régimen interior.

- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la mejora de la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.
- f) Imponer a los copropietarios multas por infracciones del Reglamento de régimen interior.
- g) Cualquier otra que en adelante se acuerde o resulte del texto de estos Estatutos.

Artículo 18º.- La Junta General de Propietario se reunirá preceptivamente una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representes al menos el 25% de las cuotas de participación.

La Junta podrá reunirse válidamente aún sin la convocatoria del presidente siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así decidan.

Artículo 19º.- Las convocatorias de las Juntas las efectuará el Presidente y en su defecto , los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o en su caso en segunda convocatoria , practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 14.i) 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 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 adecuada.

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 dirigido al presidente en el que especificará claramente los asuntos que pidan sean tratados, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Artículo 20º.- 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 hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos antes señalados 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 citaciones para las Juntas ordinarias anuales se harán cuando menos con 6 días de antelación y para las extraordinarias con las que sea posible para que puedan llegar a conocimiento de todos los interesados.

Artículo 21º.- La asistencia a Junta podrá ser personal o por representación legal o voluntaria bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

En caso de copropiedad de alguna de las viviendas, los condueños designarán de entre ellos un representante para la asistencia y votación en las Juntas.

Si las viviendas se hallaren en usufructo y nuda propiedad, la asistencia y el voto corresponderá 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 relativos a la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, así

como en los acuerdos relativos al establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, vigilancia, conserjería y otros servicios de interés general.

Artículo 22°.- La Junta de Propietarios elegirá de entre ellos un Presidente que será nombrado entre los propietarios mediante elección o subsidiariamente mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligado si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando razones que les asistan para ello. Igualmente se acudirá al auxilio judicial cuando fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

El Presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

Artículo 23°.- El nombramiento de Vicepresidente tendrá carácter facultativo, salvo que en Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario se decida su carácter obligatorio.

Artículo 24°.- Las funciones de Secretario, Administrador y Presidente serán ejercidas separadamente salvo que la Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario dispongan la provisión de dichos cargos conjuntamente de la presidencia.

Artículo 25°.- El cargo de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario así como por cualquier persona física con cualificación profesional suficiente legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Artículo 26°.- Corresponderá al Administrador:

- a) Velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender la conservación y entretenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o en su caso a los propietarios.
- d) Mandar ejecutar los acuerdos adoptado en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar en su caso como secretario de la Junta t custodiar a disposición de los titulares la documentación de la Comunidad.
- f) Llevar además el libro de contabilidad, un libro auxiliar de ingresos y gastos con sus correspondientes justificantes de pago y cobros.
- g) Librar los recibos a cargo de los propietarios para el cobro de los gastos comunes si el pago no se verifica por éstos a través de ingreso en la cuenta corriente de la comunidad.
- h) Gestionar en los organismos públicos cuanto haga relación al pago de los impuestos relacionados con el Edificio en general o elementos comunes del mismo.
- i) Conservará todos los documentos de la Comunidad.
- j) Asesorará a la Junta en las dudas que surgieran
- k) En general cuantas atribuciones la Junta le otorgue.

Artículo 27º.- El nombramiento de los órganos de gobierno se harán por el plazo de un año

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de Propietarios convocada en sesión extraordinaria.

CAPITULO V ADOPCION DE ACUERDOS

Artículo 28º.- Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- a) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia y otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las 3/5 partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 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 minusvalías, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación.

Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

- b) La instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación 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 1/3 de los integrantes de la comunidad que representen a su vez 1/3 parte de las cuotas de participación.

La Comunidad 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 se solicitase 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.

- 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.

Para el caso de que la mayoría no se pudiera lograr por los procedimientos establecidos anteriormente, los propietarios podrán solicitar auxilio judicial a fin de que el Juzgado resuelva en equidad lo que proceda.

CAPITULO VI DOCUMENTACION DE LA COMUNIDAD

Artículo 29°.- Los acuerdos que se adopten por la Junta de Propietarios se reflejarán en un Libro de Actas que diligenciado por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

El acta de cada reunión de la Junta de Propietarios deberá expresar al menos las siguientes circunstancias:

- a) Fecha y lugar de celebración
- b) Promotor de la convocatoria y en su caso los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter de ordinaria o extraordinaria 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 las 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 hubiesen votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

El Acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los días naturales siguientes, y será remitida a los propietarios.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de la 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 suponga y se encuentre firmada por el Presidente y Secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios que deberá ratificar la subsanación.

El Secretario custodiará los libros de actas de la Junta de Propietarios. Así mismo, deberá conservar durante el plazo de 5 años las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 30°.- La Comunidad igualmente llevará un libro registro de títulos en el que se fijará un folio para cada local y vivienda donde se reflejará el nombre del propietario de los mismo, los cambios que en dicha propiedad se produzcan y el domicilio designado para notificaciones.

Artículo 31°.- Las certificaciones del Libro de Actas y Los Libros de Contabilidad serán expedidas por el Secretario contando con el Visto Bueno del Presidente de la Comunidad o en su defecto por el Vicepresidente.

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PAWUY DE VERA

Artículo 1º.- El presente Reglamento de régimen interno obligará y por tanto vinculará a todos los ocupantes de los inmuebles ubicados en el residencial PAWUY VERA, cualquiera que sea el título que justifique dicha ocupación y disfrute; ya sea un concepto de dueño, de usufructuario, de precarista, o de cualquier otra relación admisible en derecho y en particular a los presuntos arrendatarios.

Artículo 2º.- En los inmuebles que integran el residencial PAWUY no podrán desarrollarse actividad alguna que sea dañosa, peligrosa, incómoda o insalubre o que atente al orden, la moral o las buenas costumbres.

Artículo 3º.- El Presidente de la Comunidad vigilará y los propietarios procurarán de que los portales o accesos a las viviendas y locales se encuentren despejados y libres para el tránsito.

Artículo 4º.- Los propietarios igualmente cuidarán de que no se altere la vida del residencial con voces o ruidos molestos. Las máquinas de uso doméstico, aparatos de televisión, radio o reproductores de sonido se regularán en su intensidad de suerte que no trasciendan del ámbito del inmueble a los vecinos.

Artículo 5º.- Se prohíbe tener animales en los inmuebles salvo perros, gatos y pájaros enjaulados de tal forma que no molesten a los vecinos.

Artículo 6º.- Se prohíbe igualmente:

- Tener en las terrazas, balcones o ventanas cualesquiera objetos, salvo sillas, mesa, sombrilla y macetas florales y de adorno de tamaño reducido aseguradas contra la caída y con dispositivos que impidan el goteo.
- Secar ropas en los balcones y ventanas

Artículo 7º.- Para colocar rótulos exteriores, profesionales o comerciales se solicitará la oportuna autorización de la Junta de Propietarios.

Igualmente será sometida a votación de Junta de Propietarios requiriéndose unanimidad, tanto la ubicación o colocación de antenas exteriores de televisión, parabólicas y radio, como la instalación de toldos en las terrazas de los inmuebles debiendo decidirse en Junta tanto el tipo como tono de toldo a elegir con el fin de garantizar la uniformidad y respetar la estética del Edificio.

Artículo 8º.- El Propietario que se ausente dejando deshabitado su inmueble por más de dos semanas estará obligado a entregar la llave a una persona de su confianza que fácilmente pueda ser hallada, avisando al Presidente de la Comunidad con el fin de que pueda utilizar en eventuales casos de urgencia, como roturas de cañerías etc...

Artículo 9º.- La basura que generasen los propietarios de los inmuebles deberá ser depositada en los cubos colectores o contenedores que serán instalados al efecto.

Artículo 10º.- En caso de infracción de las normas de este Reglamento o de las que en su desarrollo señale la Junta de Propietarios, el Presidente de la Comunidad deberá invitar al infractor por escrito a fin de que respete lo establecido. De persistir en la perturbación se pondrá en conocimiento de la Junta para que acuerde lo conveniente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y las sanciones que pueda imponer la Administración Pública si la infracción se refiere a la esfera de sus atribuciones.