

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “RESIDENCIAL LA CAÑADA”

En Mojácar, en la terraza de la vivienda N° 25 del complejo, siendo las 10:30 horas del día 21 de agosto de 2021 se reúnen en Junta General Ordinaria, la Comunidad de Propietarios Residencial La Cañada, sita en C/ Cañada Aguilar, de la localidad de Mojácar, previa convocatoria, según el derecho que les confiere el artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril y por la Ley 8/2013 de 26 de junio, con la siguiente ASISTENCIA:

DÚPLEX	PROPIETARIO	P/R	REPRESENTADO POR
01	Eliseo Martínez García	P	
05	Juan Colomo Gómez	P	
06	Toni Hall	R	Raúl Carmona Priego
07	Aurelia Andreu Lorente	P	
08	Raúl Carmona Priego	P	
10	Alicia María Flores Haro	P	
11	Rosa Sáez Rodríguez	R	Alicia Maria Flores Haro
13	Esteban Carrión Martínez	P	
15	Ana María Ortega Peinado	P	
16	Rafael Aguado Pastor	P	
21	Juan Francisco López de Hontanar	P	
22	Francisco Alascio López	P	
24	Magdalena Oller Gómez	R	Francisco Alascio López
25	Diego Martínez Martínez	P	

Propietarios deudores privados de voto, MOROSOS; el punto 2 del artículo 15 de la LPH dispone que, “.....*El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley...*”.

<u>DÚPLEX</u>	<u>PROPIETARIO</u>
02	Lian Brennan
14	Olga Solas Gaspar

Se reúnen en segunda convocatoria, válidamente constituida la Junta, bajo la presidencia de D. Diego Martinez Martínez; actuando como Secretario/Administrador D. Juan Montero Melgar, representante de la entidad mercantil Indasol Services Mojácar, S.L, con el siguiente Orden del Día:

- 1º.- Lectura del Acta de la sesión anterior, si procede.
- 2º.- Temas relacionados con esta acta.
- 3º.- Informe del Presidente.
- 4º.- Estudio, debate y aprobación, si procede, de las cuentas del Ejercicio 2020/2021.
- 5º.- Propietarios con cuotas pendientes, acciones a tomar.
- 6º.- Informe sobre la problemática de atascos en tuberías generales de fecales y propuestas de soluciones. Estudio, debate y votación.
- 7º.- En caso de aprobarse solución propuesta en el punto 6, financiación de dicha reparación mediante derrama extraordinaria. Estudio, debate y votación.
- 8º.- Autorización al Administrador de la comunidad para la tramitación y obtención de la firma digital de la Comunidad ante Hacienda. Votación.
- 9º.- Estudio, debate y votación del presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2021-2022.
- 10º.- Ruegos y preguntas.

Y, siguiendo con los puntos del Orden del Día, los presentes acuerdan lo siguiente:

PUNTO 1.- LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, SI PROCEDE.

Interviene el Sr. Administrador preguntando la conveniencia de dar lectura de la misma para recordar su contenido o hacer alguna aclaración sobre algún punto; a petición de varios asistentes el Sr. Administrador realiza una breve lectura y terminada la misma, intervienen diferentes propietarios para manifestar unas aclaraciones con respecto a su redacción, entendiéndose que la Junta de Gobierno elegida en esa Junta era provisional hasta celebrarse la presente donde se elegiría o ratificaría la Junta de Gobierno para el año 2021/2022.

Se somete a votación la redacción y contenido del acta de la sesión anterior, obteniendo el voto favorable de la mayoría de los presentes y representados, siendo aprobada su redacción con la abstención de la vivienda Nº 16.

PUNTO 2.- TEMAS RELACIONADOS CON ESTA ACTA.

Leída el Acta de la sesión anterior por el Sr. Administrador, varios propietarios manifiestan lo siguiente:

El propietario de la vivienda Nº 16, D. Rafael Aguado Pastor, manifiesta que no se recogió su abstención en cuanto a la elección de la empresa administradora de la comunidad de propietarios. Interviene el Sr. Administrador para explicar que lo que se recoge en el acta es que la elección es por mayoría, no por unanimidad, respetando, por tanto, el sentido de su voto.

Seguidamente, D. Rafael Aguado Pastor, expone que para la pasada Junta General Extraordinaria no se presentaron diferentes presupuestos, sino que solo se le expuso la opción de Indasol Services Mojácar S.L. Interviene el Sr. Presidente para explicar que se solicitaron diferentes presupuestos de varias empresas que llevan a cabo trabajos de administración para comunidades de propietarios y que se consideró por la Junta de Gobierno que la empresa que ofrecía más garantías era Indasol Services Mojácar S.L.

El propietario de la vivienda Nº 13, D. Esteban Carrión Muñoz, interviene para aclarar que lo que se acordó en la pasada Junta General Extraordinaria era nombrar la Junta de Gobierno con carácter provisional y entiende que es en esta Junta donde procede su ratificación o elección de nuevos cargos.

Tras debatirse este asunto entre los presentes, y aun habiendo sido elegida por mayoría la Junta de Gobierno de carácter provisional aprobada en la pasada Junta General Extraordinaria, se acuerda por unanimidad añadir como punto del Orden del Día de la presente Junta, “Elección de cargos. Debate y votación”. Atendiendo al interés general de la comunidad, los propietarios acuerdan incluir este punto con el fin de elegir entre los presentes los nuevos cargos en la Junta de Gobierno de carácter permanente para este ejercicio, sometido a votación se obtiene el siguiente resultado:

- A favor: Vivienda Nº 1, 5, 6, 7, 8, 10, 11 21.
- Abstención: Vivienda Nº 13, 15, 22, 24 25.
- En contra: Vivienda Nº 16.

Se procede en estos momentos tratar el punto expuesto “Elección de Cargos”, recogiéndose lo siguiente.

Para el cargo de Presidente se ofrece el propietario D. Diego Martínez Martínez (Vivienda Nº 25; para el cargo de Vicepresidente se ofrecen dos propietarios, D. León Amadeo Ramos Serrano (Vivienda Nº 5) y a D. Esteban Carrión Rodríguez (Vivienda Nº 13) y para el cargo de Secretario-Administrador se presenta la entidad Indasol Services Mojácar S.L. Sometido a votación por los presentes, se obtiene el siguiente resultado:

PRESIDENTE:

- a) D. Diego Martínez Martínez: es el único candidato que se presenta. Y resulta elegido por unanimidad.

VICEPRESIDENTE:

- a) D. León Amadeo Ramos Serrano:
- A favor: Viviendas Nº 5, 25.
- b) D. Esteban Carrión Rodríguez:
- A favor: Viviendas. Nº 1, 7, 10, 11, 13, 15, 16.

Se abstienen en ambas opciones las viviendas Nº 6, 8, 21, 22, 24.

SECRETARIO/ADMINISTRADOR:

- a) Indasol Services Mojácar S.L, representada por D. Juan Montero Melgar
- A favor: por mayoría con la abstención del apartamento Nº 16.

Por todo ello, la Junta de Gobierno de la comunidad de propietarios Residencial La Cañada para el ejercicio 2021/2022 queda de la siguiente manera:

- | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|
| - | PRESIDENTE: | D. Diego Martínez Martínez | Viv. 25 |
| - | VICEPRESIDENTE: | D. Esteban Carrión Rodríguez | Viv. 13 |
| - | SECRETARIO/ADMINISTRADOR: | Indasol Services Mojácar S.L
Repres. por D. Juan Montero Melgar | |

PUNTO 3.- INFORME DEL PRESIDENTE.

Toma la palabra D. Diego Martínez Martínez para informar de manera resumida sobre las diferentes gestiones realizadas durante este mes:

- Hasta ahora no se ha podido cerrar la cuenta bancaria de la comunidad ni hacer ninguna gestión puesto que solo había una firma, la del anterior presidente.
- Durante este mes, el administrador de la comunidad y la Junta de Gobierno de carácter provisional constituida en la pasada Junta General Extraordinaria de fecha 25 de julio 2021, han llevado a cabo diferentes trámites para activar la cuenta bancaria en la entidad Santander. Se ha mandado diferente documentación, pero a día de hoy persisten los problemas, por lo que la cuenta por la que se están pasando los recibos en concepto de cuotas comunitarias y pago de proveedores es la cuenta bancaria abierta en la entidad Cajamar.
- En relación a todo lo anterior, es importante tener en cuenta que la elección de cargos en esta Junta General Ordinaria va a retrasar los trámites de desbloqueo de la cuenta bancaria en la entidad Santander debido a que el cargo de Vicepresidente y, por tanto, autorizado, fue firmado por D. León Amadeo Ramos Serrano.

Se acuerda enviar toda la documentación actualizada a la entidad bancaria Santander.

Aprovechando el punto, un propietario solicita información sobre diferentes presupuestos de empresas de mantenimiento de jardinería y de piscina. Interviene el Presidente explicando que la comunidad a día de hoy tiene contratada a una empresa que lleva a cabo los dos trabajos de mantenimiento y con un precio dividido en dos tramos, de octubre a abril 230 €/mes y 575 €/mes de mayo a septiembre.

Se presentan diferentes presupuestos, siendo los siguientes:

- a) Mantenimiento González Sobradelo: trabajos de limpieza y mantenimiento de jardín en zonas comunes del complejo, dividiendo el precio en dos tramos: noviembre hasta abril (una vez a la semana) 130 € + IVA y de mayo a octubre (dos veces por semana) 200 € + IVA/mes.
- b) Mantenimiento piscina – Piscinas Miguel 230 € + IVA/mes.

Interviene el propietario D. León Amadeo Ramos Serrano para solicitar que se estudie la posibilidad de estudiar y contratar un nuevo seguro para la comunidad.

PUNTO 4.- ESTUDIO, DEBATE Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2020/2021.

Interviene D. Juan Montero Melgar para manifestar que no puede proceder a dar explicación del ejercicio 2020/2021 debido a que carece de suficiente información y que a partir del 01 de Agosto de 2021 se hace responsable de las cuentas.

La contabilidad de la comunidad la gestionaba como administrador y presidente, D. Esteban Carrión Muñoz, que es quien firma el acta de fecha 9 de agosto de 2020. La Sra. Ángeles Ramos Serrano, asistente a la presente junta, como secretaria, procede a dar informe de la contabilidad del último trimestre del ejercicio ya que la correspondiente a los anteriores fue enviada a los propietarios trimestralmente.

Interviene el Sr. Administrador para informar que a partir del 1 de agosto de 2021 es Indasol Services Mojácar S.L como empresa elegida para el cargo de administración, la encargada de gestionar las cuentas de ingresos y gastos de la comunidad.

PUNTO 5.- PROPIETARIOS CON CUOTAS PENDIENTES, ACCIONES A TOMAR.

Abre este punto el Sr. Administrador señalando a los presentes las deudas de los propietarios con cuotas pendientes, que a continuación se detallan:

Prop.	Propietario	Ejerc. 20/21	Pagado Post 31/07/21	Total
02	Liaqn Brennan	113,14 €	55,00 €	58,14 €
14	Olga Solas Gaspar	110,00 €	-	110,00 €

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, las deudas presentadas se consideran liquidadas al día **30 de junio de 2021** por lo que se aprueba por unanimidad que sea iniciada la reclamación correspondiente contra los propietarios que mantengan total o parcialmente las deudas liquidadas en la presente Junta.

Según lo establecido en el punto 1 del citado artículo “El Presidente o el Administrador”, podrán exigir judicialmente el pago” de deudas, y a este fin, los presentes autorizan por unanimidad, indistintamente al Sr. Presidente o al Sr. Administrador para llevar a buen fin estas reclamaciones, facultándoles expresamente para otorgar los necesarios poderes a favor de abogados y procuradores de los tribunales, ya sea ante notario o ante secretario judicial o funcionario debidamente habilitado.

Se acuerda por unanimidad de los presentes y representados enviar cartas recordatorias de pago para que se vayan abonando las cuotas impagadas.

PUNTO 6.- INFORME SOBRE LA PROBLEMÁTICA DE ATASCOS EN TUBERÍAS GENERALES DE FECALES Y PROPUESTAS DE SOLUCIONES. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACIÓN.

Informa el Sr. Presidente que este asunto es conocido por todos los propietarios por haberse tratado en otras juntas de vecinos y que fundamentalmente es un problema técnico y que debe plantearse por técnicos y que estos propongan una solución y cuantía de la misma.

Los reunidos proponen que un técnico desarrolle este informe y cuantifique su solución la cual será tratada en una próxima Junta General.

Diferentes propietarios no están de acuerdo con que la solución se determine en la próxima Junta General y solicitan agilidad en la gestión para lo cual proponen delegar en la Junta de Gobierno previa información a todos los propietarios de los presupuestos y actuaciones a realizar.

Los reunidos aprueban por unanimidad delegar en la Junta de Gobierno el planteamiento de la solución expuesta.

Doña Rocío Montero, Letrada, expone que la Diputación Provincial de Almería delega expresamente en Galasa la regulación de las condiciones a las que deberán adecuarse los vertidos de aguas residuales procedentes de las instalaciones domésticas, urbanas e industriales.

En el artículo 4 de la Ordenanza de Vertidos a la Red Pública de Alcantarillado – GALASA, se establece que: *“Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, susceptibles de producir vertidos de aguas de cualquier naturaleza, deberán estar conectados a la red general de alcantarillado, conforme a la correspondiente ordenanza urbanística del Ayuntamiento. Quedan expresamente prohibidos los vertidos a cielo abierto, por infiltración, a fosa séptica y, en general, todo vertido que no se haga a través de las redes municipales.*

La conexión de un edificio al alcantarillado público deberá efectuarse mediante “acometida” ejecutada por GALASA o empresa autorizada con cargo al solicitante de la autorización de vertido”.

Interviene el propietario de la vivienda N° 1, D. Eliseo Martínez García, para recordar que todos los años en la junta se trata este punto en el Orden del Día y nunca se ha obtenido una solución al problema de manera definitiva. Añade que lo que verdaderamente necesita la comunidad es la elaboración de un informe técnico para determinar el problema y para que se soliciten diferentes presupuestos para la reparación.

Se acuerda, una vez en poder de la Junta de Gobierno, enviar a todos los propietarios el informe y solicitar diferentes presupuestos para que, mediante correo electrónico y en el plazo de 10 días, se vote y se acuerde la elección del mismo.

PUNTO 7.- EN CASO DE APROBARSE LA SOLUCIÓN PROPUESTA EN EL PUNTO 6, FINANCIACION DE DICHA REPARACION MEDIANTE DERRAMA EXTRAORDINARIA. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACION.

Acordado por unanimidad el punto anterior, y tras un debate por los presentes, se propone una derrama extraordinaria por valor de 30,00 €/mes hasta completar la financiación fijada en el presupuesto elegido por los propietarios.

Se somete a votación por los presentes, acordándose por unanimidad la emisión de cuotas extraordinarias por valor de 30 € mensuales, comenzando en el mes de septiembre de 2021.

PUNTO 8.- AUTORIZACION AL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD PARA LA TRAMITACION Y OBTENCION DE LA FIRMA DIGITAL DE LA COMUNIDAD ANTE HACIENDA. VOTACION.

Interviene el Sr. Administrador para explicar que el Certificado Digital de una comunidad de propietarios es una firma digital bajo la forma de Representante de Entidad Sin Personalidad Jurídica y permite la realización de trámites de forma telemática, aunque no sea obligatorio, sí que es necesario para cualquier trámite con la Administración Pública.

Hay dos formas de obtener este certificado, o bien acude el Sr. Presidente de la comunidad al organismo competente sito en Huerca-Overa, o bien se acuerda como un punto del Orden del Día de una Junta General Ordinaria autorizar al Administrador de la Comunidad para que pueda llevar a cabo esta gestión.

Se acuerda por unanimidad de los presentes y representados autorizar al administrador, D. Juan Montero Melgar, para que lleve a cabo esta gestión.

PUNTO 9.- ESTUDIO, DEBATE Y VOTACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO 2021-2022.

En relación a los presupuestos de jardín y piscina, se vota:

- a) - Empresa antigua: MANTENIMIENTO GONZALEZ SOBRADELO
- A favor: Vivienda. Nº 5, 21, 22, 24, 25
- Abstención: Vivienda. Nº 1, 6, 7, 8, 10, 11, 15, 16.

- b) - Empresa actual: JARDIPLANT 2006.
- A favor: Vivienda. Nº 13.

Se comunicará a la empresa que está actualmente trabajando en el mantenimiento de jardín y piscina con un plazo de 15 días, que deberá cesar su actividad para que la empresa elegida por mayoría de los presentes y representados pueda empezar a partir del 01 de octubre 2021.

En relación a la piscina se aprueba por unanimidad la contratación a PISCINAS MIGUEL por valor de 230 € más IVA mensuales.

PUNTO 10.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

10.1.- Se propone instalar otro cartel en la piscina con las normas para que sean visible desde cualquier parte del recinto de la piscina.

Asimismo, se propone instalar una escalera de mampostería para que se facilite la entrada y salida de la piscina. Se acuerda pedir diferentes presupuestos.

Añade el Sr. Presidente que tiene conocimiento de que hay varios propietarios que han solicitado esto y sabe de una empresa que instala una escalera de 1,5 m por valor de 1.300 € aprox.

10.2.- El propietario de la vivienda Nº 8, D. Raúl Carmona Priego, expone que la puerta del servicio está en una situación deplorable, por lo que ruega que se soliciten presupuestos para sustituir la misma.

10.3.- Se solicita que se le comunique al propietario de la vivienda Nº 19 las quejas derivadas del comportamiento de algunos de los inquilinos que han estado alojados en su vivienda y que afectan a la tranquilidad y bien-estar de la comunidad.

10.4.- El propietario de la vivienda N° 16, D. Rafael Aguado Pastor, solicita una copia de los estatutos de la comunidad. Se acuerda que se enviará a todos los propietarios una copia junto con la presente acta.

10.5.- El propietario de la vivienda N° 22, D. Francisco Alascio López, pregunta si la cantidad a pagar en concepto de cuota comunitaria se basa en función a la cuota de participación.

A la pregunta responde el Sr. Presidente informando que a día de hoy se paga la cuota comunitaria por partes iguales, pero también se puede mediante los coeficientes de participación de cada vivienda.

Explica el Sr. Administrador que el sistema de distribución de gastos será el establecido por la Comunidad y que, en caso de modificación por la voluntad de los interesados, se requiere la inclusión de la propuesta como un punto del Orden del Día para la próxima Junta General.

Y si más asuntos que tratar, se cierra la sesión a las 13:40 horas del día señalado.

V° B° Presidente

Secretario/administrador.

Fdo. Diego Martinez Martinez

Fdo. Indasol Services Mojacar, S.L:
Por su legal representante D. Juan Montero
Melgar

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO DENOMINADO
“RESIDENCIAL LA CAÑADA”**

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Los propietarios de las viviendas que componen el Edificio denominado Residencial La Cañada de 26 viviendas, constituyen una comunidad en lo que se refiere a los bienes de uso común de los mismos y se regirán por los presentes Estatutos, por lo establecido en el artículo 396 y demás concordantes del Código Civil, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, dictadas o que se promulgarán en el futuro y finalmente por las normas del ordenamiento civil común y por el título constitutivo de la Propiedad.

Estos estatutos son de obligado cumplimiento para los propietarios actuales o futuros, en tanto los mismos no sean modificados por imperativo legal o por el acuerdo unánime de los copropietarios.

Artículo 2.- Del objeto de la Comunidad.

La comunidad tiene por objeto:

- a) La administración y gobierno del Edificio denominado Residencial La Cañada.
- b) Asegurar los servicios comunes del Edificio, asumiendo los gastos y creando eventualmente y si ello fuera necesario, servicios nuevos.
- c) Establecer las instalaciones comunes, que serán aprobadas debidamente.
- d) Velar por el cumplimiento de las normas y la aplicación de los reglamentos establecidos para la zona donde se encuentra situado el Edificio, procurando mantener el aspecto y carácter para el que fue concebido.
- e) Asociar a los propietarios para que puedan resolver, gestionar y tramitar sus problemas comunes y representarlos ante los centros y organismos del Estado, Diputación, Ayuntamiento, Hacienda, Tribunales, Juzgados, Corporaciones o entidades y ante toda clase de personas físicas y jurídicas.
- f) Conocer, y a ser posible, resolver las cuestiones que puedan surgir entre los copropietarios.

Artículo 3.- Los copropietarios, a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designaran un domicilio comunicándolo al Presidente de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido el perteneciente a cada partícipe.

TITULO II

DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Artículo 4.- Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada vivienda, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o área de la vivienda, con inclusión de los balcones y ventanas y voladizos de los mismos. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua, gas, electricidad, aunque estos pasen por el interior de las paredes privativas quedando como elementos comunes el solar, cimientos, cubierta, piscina, jardines, etc, y demás que en la escritura de División Horizontal se han determinado.

Artículo 5.- Para su conservación y mantenimiento se consideran como servicios comunes:

- a) El suelo o solar, el vuelo, cimientos y estructura del edificio, los muros y paredes medianeras y maestras, las zonas y escaleras de acceso.
- Piscina y jardines.
 - Las conducciones de agua residuales, conducciones de saneamiento, desagües, alcantarillado, sumideros y otros semejantes.
 - La red de alumbrado de las zonas comunes y antena de televisión.

TITULO III

DE LA UTILIZACION DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES

Artículo 6.- Cada propietario y en general los ocupantes por cualquier titulo de las viviendas del edificio, podrán gozar de sus propiedades sin mas limitaciones que las establecidas en cada caso por la Junta de Propietarios, pero de manera que no supongan perjuicio a los intereses de la Comunidad, ni impida a los demás titulares usar de sus bienes según su derecho.

Artículo 7.- La Junta de Propietarios podrá dictar Reglamentos de Régimen Interno que serán de obligado cumplimiento para todos los propietarios y ocupantes por cualquier titulo de las viviendas del edificio, y permanecerán en vigor mientras los mismos no hayan sido revocados modificados por la Junta de Propietarios. Para su aprobación, modificación o dejar sin efectos dichos Reglamentos será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios.

TITULO IV

DE LOS PROPIETARIOS: SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 8.- Se considera titular de la vivienda a aquel que lo justifique debidamente conforme a derecho y, en su defecto, a la persona o personas a cuyo nombre aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad. En caso de litigio sobre el dominio o representación, esta corresponderá hasta su resolución definitiva, al Presidente de la Junta.

Cada vivienda puede tener uno o más propietarios. Si el dominio estuviere en proindiviso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponderá al nuevo propietario.

Artículo 9.- Al propietario en la Comunidad le corresponden los siguientes derechos:

- Tendrá el pleno uso y disfrute de su parte privativa y común en la forma que tenga por conveniente sin mas limitaciones que las establecidas en las leyes y reglamentos, los de estos Estatutos y los acuerdos posteriores a la Junta.
- Cada propietario puede disponer de su vivienda sin limitación alguna. La cuota de participación en la parte común solo podrá disponer de ella conjuntamente con la parte privativa.
- Podrá efectuar en su vivienda las obras o modificaciones que estime por convenientes, siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectaran a estos se necesita la previa autorización de la Junta.

- Vendrá obligado a contribuir proporcionalmente a su cuota en la participación de los gastos generales de conservación y mantenimiento de los bienes de uso común y a los servicios, contribuciones o cargas que no sean susceptibles de ser individualizados.
 - Contribuir igualmente a los gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras que sean aprobados por la Comunidad.
- f) Autorizar, en su propiedad, las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común y admitir las servidumbres adquiridas para la creación de los servicios comunes, teniendo derecho en dicho supuesto a solicitar y obtener de la Comunidad la indemnización procedente por los daños que se le hubiera causado.

Artículo 10.- Los copropietarios quedan obligados a realizar a su costa y sin dilación algunas cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a las demás viviendas.

Artículo 11.- Los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes, o en los privativos de otras viviendas, vendrá obligado el causante a repararlas a su costa. La Junta podrá acordar la realización de las obras a costa del condueño si este no las iniciare en el plazo de los 5 días siguientes de haber sido requerido para ello.

Artículo 12.- Se prohíbe expresamente a cada condueño:

- La instalación o el ejercicio de actividades en sus viviendas que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas.
 - Alterar la actual distribución de huecos exteriores en las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos.
- c) La decoración u ornamentación de las fachadas exteriores al objeto de conservar la uniformidad del estilo.
- d) Variar esencialmente la estructura de su piso, en cuanto a la consolidación y seguridad de la parte común.
- e) Evitar toda conducta que pueda suponer incomodidad o molestias para los demás propietarios en el normal y pacífico disfrute de sus respectivas propiedades, así como de los bienes y servicios comunes.

TITULO V

DEL REGIMEN INTERNO

Artículo 13.- El complejo se encuentra dividido física y jurídicamente en viviendas susceptibles de aprovechamiento autónomo y propiedad separada, que llevan inherentes un derecho de copropiedad sobre los demás elementos comunes del mismo necesarios para su adecuado uso y disfrute.

El complejo queda así fraccionado en cuotas de participación, que expresa el valor proporcional de cada piso y cuando a él se considera único en el conjunto del edificio, en relación con el valor global del mismo, para la participación en los gastos y beneficios de la comunidad.

La cuota de participación de cada vivienda es lo que de acuerdo con la escritura de división horizontal del Edificio se ha determinado tomando como base la superficie útil en relación con el total del inmueble.

Artículo 14.- El importe de los impuestos, arbitrios y contribuciones que graven o puedan gravar, independientemente, o cuando menos, en cuota determinable cada vivienda y el coste de los servicios o

suministros particulares de cada una de ellas serán sufragados por los respectivos propietarios y considerados como gastos particulares, con total independencia de su costa de participación en la Comunidad.

Artículo 15.- Los propietarios que por cualquier causa no habitaren o tuvieran abandonadas sus viviendas, aunque fuera por fuerza mayor, contribuirán igualmente a los gastos comunes sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indican en estos Estatutos.

Artículo 16.- El presupuesto ordinario se incrementará obligatoriamente en cada ejercicio un CINCO POR CIENTO como mínimo de su importe, que pasará a constituir y aumentar un FONDO DE RESERVA hasta que este alcance un terminado tope que será fijado por la Junta de Propietarios.

Con cargo a dicho FONDO DE RESERVA, la Junta de Propietarios podrá hacer frente a las reparaciones extraordinarias que la conservación o mejora de los bienes y servicios exija, o a aquellos otros gastos extraordinarios con fines diversos que se estimen y aprueben como convenientes y necesarios por la Comunidad.

Artículo 17.- Todos los propietarios deberán depositar en el tiempo y forma que lo acuerde la Comunidad, la cantidad que dichas Juntas acuerde para iniciar el Fondo de Reserva, si así se decidiera.

De las cantidades depositadas se extenderá el correspondiente recibo, que será entregando al propietario que hubiera realizado el depósito.

Artículo 18.- Las cantidades anuales que los propietarios deben satisfacer según el presupuesto aprobado, deberán ser abonadas al Administrador, por anticipado en forma mensual y dentro de los cinco primeros días de cada mes. Toda cuota no abonada dentro del plazo establecido devengará, sin necesidad de requerimiento alguno, un interés del a favor de la Comunidad, a satisfacer junto con el importe de aquella. Si el propietario no hiciera efectiva la cuota adeudada y el interés devengado por esta, dentro de las dos semanas siguientes al requerimiento notarial o judicial, abonara los gastos del expresado requerimiento y la sanción en su caso que la Junta de Propietarios determine, la cuota con sus intereses y en su caso los gastos del requerimiento y la sanción o multa impuesta al propietario podrán ser reclamadas por vía judicial mediante la presentación del certificado de los libros oficiales y demás documentos auténticos de los comprendidos en el artículo 1429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que acrediten legítimamente el devengo.

Artículo 19.- Los créditos a favor de la Comunidad derivados de la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento y servicio de los bienes comunes, así como de las derramas ordinarias o extraordinarias que se acuerden, tendrá el carácter de preferentes a cualquier otro sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

A pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto a la vivienda correspondiente, cualquiera que fuera su propietario actual y el título de su adquisición.

Artículo 20.- La Junta de Propietarios abrirá una cuenta en cualquiera de las Entidades Bancarias sitas en la localidad de Mojácar a nombre de comunidad de propietarios RESIDENCIAL LA CAÑADA. Se llevará un libro de ingresos y gastos y se guardaran debidamente ordenados los justificantes cerrándose la contabilidad el día 31 de diciembre de cada año.

TITULO VI

DEL GOBIERNO Y REGIMEN DE LA COMUNIDAD

Artículo 21.- La comunidad de propietarios será regida y administrada por:

- a) La Junta de Propietarios.
- b) El presidente.
- c) El administrador.

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 22.- La Junta de Propietarios es la reunión de personas que componen la Comunidad, debidamente convocada y constituida, y con capacidad para deliberar y decidir sobre cualquier asunto. Sus decisiones siempre que no sean contrarias a las leyes o disposiciones complementarias o a los presentes Estatutos, son obligatorias para todos los propietarios, incluidos los ausentes y disidentes, con excepción a lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 23.- Corresponde a la Junta de Propietarios:

1. Nombrar y relevar de sus funciones a las personas que ejerzan el cargo de Presidente, Secretario y Administrador y resolver las reclamaciones que los propietarios formulen contra la actuación de aquellos.
2. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
3. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y aprobar fondos para llevar a cabo su realización.
4. Aprobar y reformar los Estatutos y determinar y modificar las normas del régimen interior.
5. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 24.- La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar el presupuesto y cuentas, designaran los cargos directivos o prorrogaran a los que los ejercen en sus funciones y en las demás ocasiones que lo justifiquen oportuno el Presidente o lo impida la cuarta parte de los propietarios o un numero de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación.

Artículo 25.- La convocatoria la hará el presidente y en su defecto los promotores de la reunión con indicación del lugar, día y hora y relación de asuntos a tratar, entregándose las citaciones por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario y en su defecto en la vivienda perteneciente al mismo. La citación para la Junta anual ordinaria se hará cuando menos con 15 días de antelación y para las extraordinarias con el tiempo suficiente para que llegue a conocimiento de los propietarios y en todo caso con cinco días como mínimo de anticipación.

Las Juntas podrán celebrarse y quedan constituidas válidamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que estén presentes la totalidad de los propietarios y así lo acuerden.

Artículo 26.- La asistencia a la Junta de Propietarios será personal o mediante representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última con la exhibición del poder notarial o simplemente es escrito donde se haga constar la delegación de dicha representación, firmando el propietario.

Las facultades de la representación se extienden solamente a los actos de administración Cuando se trate de actos de disposición o acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos, el representante legal habrá de tener facultades para ello y en la voluntaria una autorización expresa.

Artículo 27.- Cada titular de una vivienda tendrá derecho a un voto, que lo hará efectivo por sí o mediante representación. Si alguna vivienda o local perteneciera proindiviso a varios propietarios, estos nombrarán un representante para asistir y votar en la Junta.

Si se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nuevo propietario, quien, salvo manifestación en contrario se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la

delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el apartado a) del artículo siguiente o de obras extraordinarias o de mejora.

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

A.- En primera convocatoria:

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

Los propietarios que debidamente citados, no hubieran asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallada de los acuerdos adoptados por los presentes y si en el plazo de UN MES a contar desde la fecha de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma ni discrepancia, se entenderán vinculados por los acuerdos que no serán ejecutivos hasta que no transcurra tal plazo, salvo que manifiesten antes su conformidad.

2).- 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.

B.- En segunda convocatoria:

Si la mayoría no puede abstenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera y en la que 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 asistentes.

Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez a instancia de parte, deducirá en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que procesa dentro de los plazos establecidos por la Ley.

Artículo 29.- Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en el libro de actas foliado y sellado por el Juzgado de Primera Instancia de Vera o bien diligenciado por Notario. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada al menos por la mayoría que voto el acuerdo.

De los acuerdos podrá obtenerse certificado, previa petición de cualquiera de los propietarios.

Artículo 30.- Cuando los propietarios que representen, al menos la cuarta parte de las cuotas de participación, estimaran gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, en la forma y términos establecidos en la Ley.

TITULO VI

DE LOS ORGANOS DE REPRESENTACIÓN

- **EL PRESIDENTE.**

Artículo 31.- Los propietarios elegirán, de entre ellos, un presidente que representará a la Comunidad en juicio y fuera de ella, en todos aquellos asuntos que le afecten, designándose así mismo un Vicepresidente.

Dicho cargo será gratuito y en su ausencia será sustituido por el Vicepresidente en cuando a las funciones que al mismo correspondan.

El Presidente ostentará la representación jurídica de la comunidad ante toda clase de autoridades, organismos del estado, Provincia o Municipio, Jueces y Tribunales, Magistratura, Hacienda, Sindicatos, Entidades Bancarias, pudiendo elevar peticiones y ejercitar acciones, excepciones y recursos tanto ordinarios como extraordinarios o especiales con inclusión de los de acusación, pudiendo nombrar Abogados y Procuradores de los Tribunales, otorgando a favor de estos poderes generales o especiales para que procedan con las facultades que crean convenientes, pudiendo hacer y recibir requerimiento y notificaciones, desistir, renunciar, transigir, allanarse y celebrar actos de conciliación.

Podrá otorgar, firmar, consentir, autorizar y ejecutar toda clase de actos, negocios jurídicos y contratos; hacer y recibir pagos, decidir y poder delegar los poderes conferidos por la Junta de Propietarios mediante el otorgamiento de los mandatos que procedan, salvo que expresamente lo haya prohibido o limitado la Junta. Convocará y presindirán las Juntas y dirigirá los debates.

Artículo 32.- Todos los propietarios pueden ser elegidos por el cargo de Presidente y este puede ser una persona física o el órgano representativo de una persona jurídica, si esta fuera propietaria. Será elegido en Junta en la forma que se determina en los presentes Estatutos y la duración del cargo será de DOS AÑOS pudiendo ser reelegido a la terminación de su mandato, si bien podrá ser removido en todo momento de su cargo por acuerdo de la Junta Extraordinaria de propietarios convocada al efecto.

• **DEL ADMINISTRADOR.**

Artículo 33.- El administrador e la Comunidad no es necesario que pertenezca a la misma y podrá ser tanto una persona física como jurídica, su nombramiento y cese se hará en idéntica forma a la señalada en los presentes Estatutos para el Presidente y la duración en su cargo será de DOS AÑOS.

Artículo 34.- Son funciones y facultades del administrador:

- Velar por el buen régimen del Edificio, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los propietarios y usuarios de las viviendas.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsible, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y mantenimiento del Edificio disponiendo en su caso de las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias adoptan las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o en su caso a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y servicios, efectuar los pagos y realiza los cobros que sean procedentes.
- Las demás atribuciones no comprendidas anteriormente y que les atribuya la Junta.
- Rendir anualmente o cuando lo exija la Junta de Propietarios, cuenta detallada de su gestión.
- 7. Ejercitar cuantas facultades correspondan al Presidente en los casos de ausencia o vacante del cargo.
- Disponer las reparaciones ordinarias y urgentes, y adoptar las medidas necesarias para evitar los perjuicios que se puedan originar, poniéndose inmediatamente en contacto con la Presidencia a la que dará cuenta de la extensión de los daños, para que se adopten rápidamente las medidas consistentes a evitarlos y a efectuar tales reparaciones.
- Gestionar ante los organismos públicos cuando haga relación al pago de impuestos relacionados con el Edificio en general o elementos comunes del mismo.

- Asistirá a las juntas, pudiendo informar en las mismas, y aunque no sea propietario, tendrá voz, aunque no voto.

- **DEL SECRETARIO.**

Artículo 35.- Al secretario, que no es necesario que pertenezca a la Comunidad, le corresponde llevar los libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente, pudiendo desempeñar dicho cargo el Administrador, para su nombramiento se estará a las mismas normas fijadas para el nombramiento del Presidente y Administrador.

Artículo 36.- Son funciones del secretario:

- Levantar acta de cada una de las sesiones de la Junta de Propietarios en el correspondiente libro.
 - Dar cuenta al Presidente de todo lo referente a la Comunidad.
 - Expedir certificaciones de las actas cuando lo pidiera cualquiera de los propietarios.
 - Proceder a la práctica de las citaciones de los propietarios en la forma y términos que se recogen en estos Estatutos, cuando se decidiese la convocatoria de las Juntas.
 - Efectuar las notificaciones de los acuerdos.
 - Llevar los libros, custodiar los legajos y archivos de la comunidad, debiendo tenerla siempre a disposición de los propietarios.
7. Y en general cualquier otra que le asigne la Junta.

Artículo 37.- Corresponde al Presidente la contratación del personas laboral o no que preste sus servicios a la comunidad, debiendo observarse en cada momento las normas establecidas en la legislación española al respecto. La contratación de personal con carácter eventual o esporádico podrá llevarla a cabo el Administrador. Cuando se trate de la contratación de personal con carácter fijo, será decidido por la Junta de Propietarios.

Artículo 38.- El edificio entero estará asegurado contra toda clase de riesgos así como se concertará la correspondiente póliza de responsabilidad civil, sin perjuicio de los seguros que cada propietario pueda concertar sobre su vivienda y enseres.

Artículo 39.- Si para la buena marcha de la Comunidad se considera conveniente podría la Junta de Propietarios nombrar una comisión permanente que ayude y colabore a las funciones encomendadas al Administrador, eligiendo dicha Junta las personas que lo integrarían y cometido de las mismas.

TITULO VII

DISOLUCIÓN

Artículo 40.- Serán causas de disolución de esta Comunidad:

- La conversión de propiedad y copropiedad ordinaria.
- La destrucción o siniestros del Edificio, pero observando las siguientes normas:

- Si la destrucción es parcial se desestimarán las indemnizaciones del seguro, si estas son suficientes a la reconstrucción del Edificio.
- Si la destrucción es total o el importe del Seguro solo cubriere una cantidad inferior al cincuenta por ciento del edificio, se estará a lo que por unanimidad acuerde la Junta extraordinaria convocada al efecto.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 41.- El propietario que enajene total o parcialmente su vivienda, deberá exigir en el acto del comprador, la subrogación formal en todos los derechos y obligaciones comunitarios, debiendo notificar por escrito esta subrogación a la Comunidad dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato o escritura de venta.

Artículo 42.- No será admisible la renuncia a los bienes o servicios de uso común o la declaración de no participar en ellos o de privarse de tales servicios a los efectos de eximirse del abono de las cuotas de la comunidad.

Artículo 43.- Para la debida interpretación de estos Estatutos así como para resolver cualquier litigio que pudiera derivarse de los mismos y que interesen a la Comunidad, los propietarios o los usuarios de las viviendas, acuerdan por unanimidad someter de forma expresa a los Tribunales de Vera y sus superiores jerarquías, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

Artículo 44.- Los presentes Estatutos que se formulan en virtud de la facultad reglamentaria a que se refiere el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal cumplen la misión de desarrollar la ordenación legal vigente para el régimen de esta Comunidad de Propietarios.

Estos Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada codueño y podrán ser inscrito en el Registro de la Propiedad de Vera para que produzcan efectos de terceros, todos los efectos que se derivan de su contenido.

Artículo 45.- Las disposiciones de estos Estatutos son de ineludible observancia, tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad, como para las personas que con ellos convivan o de los mismos dependan y en general para cualquier ocupante de las viviendas que componen este Edificio. Los copropietarios quedan de esta forma obligados, en caso de transmisión o gravamen de su propiedad o 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 46.- Estos Estatutos serán complementados 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, por el Reglamento de Régimen Interior que así mismo habrá de aprobarse y que contendrá las normas de orden interno y obligará a todos los ocupantes de las viviendas en tanto se encuentre en vigor.

NORMAS DE CONVIVENCIA

Las normas de convivencia serán las siguientes:

- Ducharse antes de meterse en la piscina.
- No introducir artículos hinchables en ella (Colchonetas, etc.)
- No correr en el recinto.
- Usar las papeleras.
- Prohibido perros en las zonas comunes.
- No poner tendederos de ropa en las terrazas a la vista.
- Respetar las plantas.
- Respetar la hora de la siesta (15:00h – 17:00 h)
- Instalación de toldos en tonos blanco o crudo.

Se ruega a todos los propietarios que respeten estas normas para la buena y tranquila convivencia de todos.