



ESTATUTOS
DE LA
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
DE LA URBANIZACION PRIVADA
«COTO DE PUENTEVEIEJO»



ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION PRIVADA «COTO DE PUENTEVEIEJO»

En el estado actual de nuestra legislación, a falta de una Ley específica de Urbanizaciones, las normas aplicables a la «Urbanización Privada Coto de Puenteviejo», no pueden ser otras que las de la Comunidad de Bienes regulada en diversos artículos del Código Civil vigente, y en particular, los del Título III del Libro II; y, por analogía, en cuanto le sean aplicables, los preceptos de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

En aplicación de dichas normas legales, los principios que han servido de base para la redacción de los presentes Estatutos, han sido los siguientes:

— La posibilidad de establecer pactos contractuales, no contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público, que pueden adoptar perfectamente la fórmula de Estatutos (Art. 1.255 del Código Civil).

— La necesidad de que el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, sea proporcional a sus respectivas cuotas de participación en la cosa común (Art. 393 del C. c.).

— El que cada partícipe pueda servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino, y de manera que no perjudique el interés de la Comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho (Art. 394 del C. c.).

— El que ninguno de los condueños puede, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa

común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. (Art. 397 del C. C.).

— El móvil principal del acuerdo de modificación de las Ordenanzas que actualmente rigen la «Urbanización Privada Coto de Puenteviejo», tomado en la Asamblea General Extraordinaria celebrada en dicha Urbanización el día 14 de Abril de 1979, ha sido:

— La necesidad de recoger y plasmar en una nueva norma fundamental de convivencia, las experiencias comunitarias acumuladas durante el último decenio transcurrido.

— El carácter de improvisación y provisionalidad que tuvieron, en su nacimiento, las Ordenanzas actualmente en vigor, al tomar vida en plena fase de construcción de la Urbanización.

— La falta de intervención, en su redacción, de gran número de los actuales copropietarios, que, al no haber adquirido sus propiedades en la fecha de su aprobación, por no estar construídas las referidas propiedades, no pudieron usar de los derechos de hacer oír su voz y emitir su voto.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACION, DURACION Y DOMICILIO

Artículo 1.—Los presentes Estatutos tienen por objeto regular la convivencia en el ejercicio de los derechos y obligaciones de todas las propiedades de bienes comunes, individuales y especiales, que se hallan ubicados en el perímetro delimitado de la «Urbanización privada Coto de Puenteviejo», sita en la margen izquierda de la Carretera Nacional VI (Madrid-La Coruña), a la altura del Km. 99 de la misma, dentro del término municipal de Maello, en la provincia de Avila.

Artículo 2.—La duración de estos Estatutos se establece por tiempo ilimitado, a partir del día siguiente a la fecha de su aprobación en Asamblea General de comunitarios; si bien, podrán ser modificados o sustituidos, en cualquier momento, por acuerdo válidamente tomado en otra Asamblea.

Artículo 3.—El domicilio social de la Comunidad, se halla establecido en la actualidad en unos locales arrendados, en la Planta primera, izquierda, del inmueble número 13 bis de la Plaza de Santa Teresa, de la Urbanización.

No obstante, por acuerdo de la Asamblea General, dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, dentro del complejo urbanístico, en cuyo supuesto, la Junta Rectora de la Comunidad vendrá obligada a comunicarlo a todos los copropietarios y a terceros interesados, dentro del plazo de 15 días, a partir del siguiente en que se tome en referido acuerdo.

CAPITULO II

CLASES DE BIENES

Artículo 4.—Los bienes de la Comunidad se clasifican en:

- Comunes.
- Individuales o privados.
- Especiales.

Artículo 5.—Los derechos, bienes, elementos y servicios de propiedad común son:

a) Las calles, avenidas, paseos y plazas existentes dentro del delimitado perímetro de la Urbanización, cuyo uso, disfrute, conservación, reparación y servicio, están adscritos única y exclusivamente a los propietarios y mo-

radadores de las diferentes propiedades individuales y especiales.

b) Las redes y canalizaciones generales que discurren por la Urbanización, conduciendo la energía eléctrica, el agua potable, las aguas residuales, y todos los elementos anejos propios, así como las parcelas e instalaciones técnicas y accesorios que captan, contienen, transforman, almacenan, o depuran, estos suministros y servicios, excepto los que por cualquier contrato o título de propiedad pertenecen a la compañía de suministro eléctrico; así como las vallas, puertas, cerramientos perimetrales que delimitan la Urbanización exteriormente, o sus bienes comunes interiores.

c) El arbolado y jardinería existente en la Urbanización, sobre parcelas o terrenos referenciados anteriormente como bienes comunes, así como las plantaciones que se lleven a efecto sobre dichos lugares, en lo sucesivo.

d) Las parcelas, inmuebles y elementos materiales, que albergan los servicios de Guardería y los de conservación o reparación de las redes y conducciones generales.

e) La parcela y el edificio construido sobre la misma, sita en el número 16 de la calle de Arévalo, de la Urbanización, que fué adquirido por la Comunidad a «Inmobiliaria Puenteviejo, S. A.»

f) Los enseres, mobiliario, material de oficina, material sanitario, material de jardinería, material para obras, etc., que figuran relacionados en el Inventario de la Comunidad.

g) Los servicios de Guardería, teléfonos, recogida de basuras, limpieza de calles, etc.

h) Los derechos, bienes materiales, elementos o servicios, que la Comunidad, como un todo, adquiera por contrato de compraventa en el futuro, o los que entren a formar parte de su patrimonio común, como consecuencia

de cesiones, anexiones, legados o donaciones, provenientes de instituciones, organismos públicos o personas físicas o jurídicas.

i) Y, en general, todos aquéllos no especificados, cuya propiedad legal, acredite o pueda acreditar la Comunidad. Los referenciados están sujetos a las modificaciones y ampliaciones a realizar por cuenta y cargo de la Promotora y Constructora, Inmobiliaria Puenteviejo, S. A., de conformidad con lo dispuesto en las Sentencias de la Audiencia Territorial de Madrid, de fecha 19 de Enero de 1976, y de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha 26 de Febrero de 1977, caso de no proceder a otra solución, previo acuerdo de la Comunidad en Asamblea General Extraordinaria.

Artículo 6.—Son bienes privativos e individuales de la Urbanización, las parcelas, solares, y edificaciones que sobre los mismos se asientan, así como viviendas y locales comerciales, cuyo derecho de propiedad corresponde, respectivamente, a las personas físicas o jurídicas determinadas en los títulos de adquisición de los mismos, u otras que la rijan.

Artículo 7.—Son bienes especiales de la Urbanización, los siguientes:

a) La Iglesia, existente a la entrada de la Urbanización, y construida, en parte, con aportaciones voluntarias de los copropietarios, sobre una parcela cedida por «Inmobiliaria de Puenteviejo, S. A.» al Obispado de Avila.

b) El recinto de la piscina y sus propias edificaciones y servicios, construido en la parte noroeste de la Urbanización por «Inmobiliaria de Puenteviejo, S. A.»

La propiedad del recinto de la piscina y terrenos anejos, dedicados comercialmente para dichos servicios y para el de bar restaurante; conjunto de bienes que fué realizado por la promotora y constructora Inmobiliaria Puenteviejo, S. A. con adscripción a su propiedad.

CAPITULO III

PRINCIPALES DEBERES Y DERECHOS DE LOS COMUNITARIOS

Artículo 8.—Al propietario de cada parcela-vivienda, vivienda o local comercial, le corresponde;

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el espacio delimitado por la cabida de sus linderos, y la propiedad exclusiva de las obras interiores que se realicen en dicha parcela-vivienda, vivienda o local comercial, con sujeción a las normas y límites fijados por los presentes estatutos.

b) El disfrute de todos aquellos elementos, pertenencias y servicios de uso común de toda la Urbanización; derecho que es inherente a la titularidad de la misma, sin que pueda disponerse de él por separado en ningún caso, ni procederse a la división de tales bienes de uso común.

c) El derecho a impedir que por los titulares de las otras parcelas-viviendas, viviendas o locales comerciales, se violen o desconozcan las servidumbres y limitaciones que pesen sobre ellos, con sujeción a las normas que la Asamblea General dictare en su caso.

d) Correlativamente, tendrá la obligación de respetar los correspondientes derechos de los demás, que a su parcela afecten, y la de sufragar los gastos, que, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos, le corresponda abonar.

e) El derecho a disfrutar de los bienes y servicios comunes.

f) El derecho a tomar parte en las Asambleas Generales con voz y voto.

g) El derecho a elegir y poder ser elegido, respecto a los cargos comunitarios,

h) El derecho a solicitar de la Junta Rectora cuantas

aclaraciones e informes estime necesarios sobre la administración y contabilidad de la Comunidad.

Artículo 9.—Son obligaciones específicas del propietario de cada parcela-vivienda, vivienda o local comercial, las siguientes:

a) Conocer y cumplir los presentes Estatutos.

b) Participar en las actividades y servicios comunitarios.

c) Asistir a los actos comunitarios que fuesen convocados válidamente por la Junta Rectora de la Comunidad.

d) Aceptar y servir con diligencia los cargos comunitarios para los que fuese elegido.

e) Hacer efectivo, en los plazos que se determinen, el importe de la cuota comunitaria que se establezca por la Asamblea General para cada ejercicio económico.

f) Respetar las normas de convivencia y urbanidad propias de una comunidad, que se fijen en el Reglamento de Régimen Interior.

g) Cumplir cuantas decisiones se adopten válidamente por la Asamblea General, o por la Junta Rectora, en nombre de aquélla.

Artículo 10.—Todo copropietario podrá efectuar a su costa, y dentro de su parcela-vivienda, solar o local comercial, las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten al decoro de la Urbanización, ni dañen la propiedad privativa de otro copropietario, ni los elementos y pertenencias comunes.

A estos efectos, todas las obras y modificaciones que se proyecten realizar, deberán estar de acuerdo con las disposiciones legales que regulen la edificación y construcción de la zona donde se halla ubicada la Urbanización y contar con el permiso expreso y escrito de la Junta Rectora de la Comunidad.

Artículo 11.—Todo copropietario está obligado a reali-

zar en su parcela-vivienda, vivienda, solar, o local comercial, las obras y reparaciones cuya omisión pueda perjudicar a la propiedad privativa de otro copropietario, o a los elementos y servicios comunes, respondiendo, en todo caso, de los daños que su conducta produjera.

Cuando estas obras y reparaciones procediesen de servidumbres, de las que no solamente el propietario es ajeno, sino que se las encuentra situadas en su propia finca, éste vendrá obligado a autorizar el acceso del personal técnico para su reparación, pero todos los gastos de las obras a realizar, y la restitución de las cosas a su primitivo estado, serán de cuenta del causante, si lo hubiere, o, en todo caso, con cargo a los fondos de la Comunidad.

Artículo 12.—El propietario de cualquiera de las parcelas-vivienda, viviendas, solares o locales comerciales, podrá cederlo en arrendamiento, pero de los actos del arrendatario y ocupantes en general, responderá aquél, en todo caso y supuesto.

Artículo 13.—Los propietarios de las parcelas-viviendas, viviendas, solares o locales comerciales, no podrán variar el carácter otorgado a los mismos, en su título de propiedad, sin el consentimiento expreso y escrito de la Asamblea General, concedido, en su nombre, por la Junta Rectora.

No puede cualquier persona poner un negocio en la Urbanización, que pudiera ser perjudicial a sus moradores.

Artículo 14.—Los propietarios de las parcelas-viviendas, viviendas, solares o locales comerciales deberán comunicar por escrito a la Junta Rectora de la Comunidad, la medición real de sus propiedades, en metros cuadrados edificados y sin edificar.

A efectos de comprobación de lo declarado, los copropietarios darán todo tipo de facilidades a la persona o personas que la Junta Rectora designe expresamente con el concreto cometido de verificar la exactitud de las su-

perficies declaradas, permitiendo incluso el acceso de dichas personas a sus propiedades.

Artículo 15.—En las transmisiones de titularidad que realicen los propietarios de parcelas-viviendas, viviendas, solares o locales comerciales, deberán hacerse constar la existencia de los presentes estatutos y el acatamiento expreso de los futuros titulares a los mismos.

CAPITULO IV

CARGAS Y GRAVAMENES: SU DISTRIBUCION Y ABONO.

Artículo 16.—Para una justa y equitativa distribución entre todas las propiedades de los bienes individuales y especiales, del importe del presupuesto anual ordinario de gastos de la Comunidad, ó, en su caso, del importe del presupuesto de carácter extraordinario, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil y la proporción de costos de adquisición de superficie edificada y superficie no edificada, en la Urbanización, se establecen las siguientes fórmulas para la obtención de las derramas:

D (Derrama) = P (Valor del punto) x M (Módulo de derrama).

$$P \text{ (Valor del punto)} = \frac{\text{TOTAL PRESUPUESTO GASTOS}}{(\text{Superficie total de parcelas} \\ - \text{Superficie total construida}) \\ + \text{Superficie total construida} \times 10.}$$

$$M \text{ (Módulo de derrama)} = \frac{\text{S.p. (superficie parcela)} \\ - \text{S.c. (superficie construida)} + \text{S.C. (superficie construida)} \times 10.}{10.}$$

Artículo 17.—Los inmuebles propiedad de la Comunidad, y la propiedad especial de La Iglesia, por su carácter y fines espirituales, quedan exentos de abonar cualquier cuota comunitaria.

Artículo 18.—Al pago de las «derramas», tanto ordinarias como extraordinarias, estarán afectas las parcelas-viviendas, viviendas, solares y locales comerciales existentes en la Urbanización, cualquiera que fuese su propietario actual y el título de su adquisición; siendo este crédito a favor de la Comunidad de Propietarios preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

Artículo 19.—Las «derramas» ordinarias para cada ejercicio económico serán abonadas por los propietarios de bienes individuales ó especiales, en las proporciones y plazos siguientes:

- a) El 50%, dentro del mes de Octubre de cada año.
- b) El 50% restante, dentro del mes de Febrero de cada año.

Las «derramas extraordinarias» serán abonadas por los propietarios de bienes individuales ó especiales dentro del plazo señalado por la Asamblea General en que se acuerde.

Vencidos los plazos de pago, tanto de las derramas ordinarias como de las extraordinarias, la Junta Rectora de la Comunidad, representada por su Presidente, quedará en libertad para entablar la correspondiente reclamación judicial de las cantidades adeudadas, así como de los intereses legales de demora, y la indemnización por daños y perjuicios.

CAPITULO V

GOBIERNO, GESTION Y REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD

Artículo 20.—El gobierno de la Comunidad se encomienda a los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta Rectora.
- c) El Consejo de Vigilancia.

La gestión de la Comunidad corresponderá a la Junta Rectora, que la ejercerá por delegación de la Asamblea General, ostentando la representación de ambos órganos el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 21.—La Asamblea General es el órgano supremo de la Comunidad, y estará integrada por todos los propietarios de bienes individuales y especiales de la Urbanización que se hallen inscrito en el Libro Registro de Propietarios. Por lo tanto, representa a todos ellos, pudiendo ostentar, por medio de su Presidente, dicha representación, en cuantos asuntos sean de interés común.

Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias ó extraordinarias.

Artículo 22.—La Asamblea General Ordinaria se reunirá, obligatoriamente, una vez al año, y, precisamente, dentro del mes de Agosto, en locales ó terrenos de la propia Urbanización, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- a) El examen de la gestión de la Junta Rectora de la Comunidad y la aprobación, si procede, de las cuentas y balance del ejercicio económico anterior.
- b) La aprobación, rectificación ó denegación del presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio económico siguiente:
- c) Elección, por votación, de la Junta Rectora, y del Consejo de vigilancia que corresponda en cada ejercicio anual.
- d) Aprobar las directrices e instrucciones para el régimen interior de la Comunidad.
- e) Los demás que resulten de estos Estatutos y no estén expresamente atribuidos a la Asamblea General Extraordinaria.

Artículo 23.—La Asamblea General Extraordinaria se reunirá, por convocatoria especial, dentro ó fuera del recinto de la Urbanización, a iniciativa de la Junta Rectora, ó a petición expresa y escrita de un número de copropietarios que represente, al menos, la cuarta parte de la cuota total de participación en la cosa común. Esta petición, en forma, deberá ser atendida por la Junta Rectora, en un plazo no superior a quince días.

La Asamblea General Extraordinaria conocerá y decidirá sobre los siguientes asuntos:

- a) Modificación ó sustitución de los Estatutos de la Comunidad.
- b) Enajenación, gravamen, traspaso ó alquiler de los bienes, derechos ó servicios de la Comunidad.
- c) Todos aquellos asuntos que no sean de la competencia de la Asamblea General Ordinaria.

Artículo 24.—La convocatoria de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, deberá incluir, con todo detalle, el orden del día de los asuntos a tratar; será enviada por escrito, al domicilio legal de cada comunitario, ó al que tenga en la Urbanización, en caso necesario, con una antelación mínima de quince días naturales, respecto a la fecha señalada para su celebración, y con indicación del lugar, día y hora.

Artículo 25.—Los acuerdos de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, se tomarán por mayoría de votos ó por el «quorum» especial que se exija en su caso, y obligarán incluso a los copropietarios ausentes ó disconformes.

Cada copropietario tendrá derecho al voto que le corresponda, de acuerdo con su cuota de participación en la cosa común.

Artículo 26.—Para modificar los presentes Estatutos será necesario una mayoría del setenta y cinco por ciento de votos de la Asamblea, en primera convocatoria, e igual

«quorum» de votos presentes ó representados, en segunda convocatoria.

Artículo 27.—Cuando en primera convocatoria no se logre la asistencia de más de la mitad de los votos de la Asamblea presente ó representados, se celebrará la segunda convocatoria, media hora más tarde, y en ella podrán tomarse acuerdos cualquiera que sea la cantidad que la constituya.

Artículo 28.—Los copropietarios que estén al corriente en el pago de las derramas comunitarias, tendrán derecho a asistir a la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, con voz y voto. Los que no lo estén, podrán asistir solamente con derecho a voz.

La asistencia a las Asambleas podrá ser personal ó por representación. La representación se podrá otorgar a cualquier persona mayor de edad, por poder especial y bastante, ó por carta dirigida al Presidente de la Comunidad, para cada reunión, indicando el nombre del propietario y el número de chalet de la persona en que delega.

Cuando los propietarios de bienes individuales ó especiales sean varios, concurrirán a las Asambleas Generales bajo una sóla representación, una sóla voz y un solo voto.

Artículo 29.—En las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, actuarán de Presidente y Secretario, quienes lo sean de la Comunidad.

El Presidente dirigirá los debates y cuidará, bajo su responsabilidad, de que no se produzcan desórdenes ó altercados, ni que se sometan a la decisión de la Asamblea cuestiones no incluidas en el orden del día.

El Secretario levantará acta de la reunión en el Libro correspondiente, que suscribirá con el Presidente y dos copropietarios que asistan a la misma, nombrados al comienzo de la sesión, con el carácter de interventores.

Artículo 30.—La Junta Rectora, por delegación de la Asamblea General, es el órgano de administración, gestión y representación de la Comunidad, y estará compuesta por los cargos siguientes:

- Un Presidente.
- Un Vicepresidente.
- Un Secretario.
- Un Tesorero.
- Cuatro Vocales.

Todos los miembros de la Junta Rectora deberán tener la condición de copropietarios y gozar de plena capacidad legal.

El nombramiento de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero se hará en Asamblea General ordinaria, y la aceptación del cargo es obligatoria para todos los comunitarios, a excepción de los que hubieren desempeñado alguno de estos cargos durante los cinco años inmediatamente anteriores a aquél en el que fueren elegidos.

La duración de los cargos de la Junta Rectora será de dos años; pero los cargos electos serán renovados, cada año, en un 50%, sin que puedan coincidir en el cese los cargos de Presidente y Vicepresidente, ni los cargos de Secretario y Tesorero.

Artículo 31.—La Junta Rectora nombrará a cuatro vocales para los distintos servicios comunitarios.

Artículo 32.—Los cargos de la Junta Rectora serán gratuitos; no obstante, los titulares de los mismos tendrán derecho a ser indemnizados de los gastos que les origine su desempeño.

Artículo 33.—La Junta Rectora se reunirá, al menos, una vez al mes, con carácter obligatorio. También podrá reunirse siempre que lo estime conveniente el Presidente, ó lo pida un tercio de sus miembros.

Para tomar acuerdos, será necesaria la asistencia a la Junta de más de la mitad de sus componentes.

Los acuerdos se tomarán por mayoría y en caso de empate decidirá el voto de calidad del Presidente. Dichos acuerdos se consignarán en el Libro de Actas correspondiente.

Artículo 34.—Son facultades propias de la Junta Rectora, las siguientes:

- a) Ejecutar los acuerdos de las Asambleas Generales.
- b) Recaudar las «derramas» tanto ordinarias como extraordinarias.
- c) Disponer de los fondos de la Comunidad para los pagos propios de la misma.
- d) Adoptar las decisiones oportunas, respecto de las peticiones que reciban de los propietarios.
- e) Velar por el cumplimiento del Reglamento de Régimen interior de la Comunidad.
- f) Celebrar los correspondientes contratos de los servicios aprobados en Asamblea General.
- g) Las demás que resulten de estos Estatutos y no se hallen reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 35.—El Vicepresidente de la Junta Rectora auxilia al Presidente, y le sustituye en los casos de ausencia ó enfermedad, o cualquier otra causa de fuerza mayor.

Los Vocales ejercerán las misiones concretas que acuerde la Junta Rectora. Dos de ellos deberán ejercer los cargos de Vicesecretario y Vicetesorero, para los supuestos de ausencia ó enfermedad de los titulares.

Artículo 36.—Son funciones propias del Secretario:

- a) Custodiar los libros, documentos y sellos de la Comunidad.
- b) Llevar el Libro Registro de Propietarios, realizando

las pertinentes inscripciones, con el refrendo del Presidente.

c) Redactar las Actas de las Asambleas Generales y de la Junta Rectora, librando las Certificaciones de las mismas, con el Visto Bueno del Presidente.

d) Cualquiera otra función propia del cargo.

Artículo 37.—Son funciones propias del Tesorero:

a) Custodiar los fondos de la Comunidad.

b) Custodiar y llevar el libro de presupuestos y los libros de contabilidad que reflejen claramente la marcha económica de la Comunidad.

c) Vigilar los cobros y pagos de la Comunidad.

d) Cualquiera otra función propia del cargo.

Artículo 38.—Para disponer de los fondos de la Comunidad será necesaria la firma conjunta del Presidente y el Tesorero, ó, en su caso, del Vicepresidente y Vicetesorero. El Secretario podrá sustituir en la firma al Presidente ó Vicepresidente.

Artículo 39.—El Consejo de Vigilancia estará compuesto por tres copropietarios, en la plenitud de sus derechos comunitarios, que serán elegidos para cada ejercicio económico, mediante votación, en la Asamblea General ordinaria del mes de Agosto.

Este Consejo funcionará colegiadamente y sus acuerdos se tomarán por mayoría. El disconforme con los acuerdos que se adopten podrá informar por separado razonadamente.

Son facultades propias de este Consejo, las siguientes:

a) Fiscalizar las operaciones comunitarias, pudiendo pedir las aclaraciones que estime oportunas a la Junta Rectora.

b) Examinar los libros de contabilidad y hacer los arqueos de la Caja que estime convenientes, para conocer.

en cualquier momento, la marcha económica de la Comunidad.

c) Informar, por escrito, a la Asamblea General ordinaria del mes de Agosto, sobre las operaciones económicas comunitarias realizadas durante el último ejercicio.

El cargo de Consejero de Vigilancia será obligatorio y gratuito, pero su titular deberá ser indemnizado por la Comunidad de los gastos que le origine su desempeño.

CAPITULO VI

DE LOS LIBROS DE LA COMUNIDAD

Artículo 40.—La Comunidad deberá llevar obligatoriamente los libros que a continuación se detallan, todos ellos diligenciados en forma legal:

—Libro registro de Propietarios.

—Libro de Actas de Asamblea General.

—Libro de Actas de la Junta Rectora.

—Libro de Presupuestos.

—Libros de Contabilidad.

DISPOSICION DEROGATORIA

Con la aprobación de los presentes Estatutos por la Asamblea General extraordinaria, celebrada el 29 de Julio de 1979, y revisados en la de 5 de abril del siguiente año, quedando derogadas, a todos los efectos, las Ordenanzas Privadas de la Comunidad, de fecha 28 de Junio de 1968, que entraron en vigor el día 1.º de Octubre del mismo año, y cualesquiera otras que pudieran existir, con el carácter de Ordenanzas ó Estatutos.

DISPOSICION FINAL

La Junta Rectora de la Comunidad, en el plazo máximo de cuatro meses, a partir de la fecha de revisión de estos Estatutos, deberá presentar, para su aprobación ante Asamblea General Extraordinaria, convocada al efecto, un Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad.

INDICE ALFABETICO DE MATERIAS CONTENIDAS EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD, CON INDICACION DE LOS ARTICULOS CORRESPONDIENTES

Actas de Asambleas.—29, 29c), 40.
Actas de reuniones de la Junta Rectora.—33, 26c), 40.
Acuerdos de la Asamblea General.—25.
Acuerdos de la Junta Rectora.—33.
Administración Comunidad.—8h), 16, 17, 18.
Alteraciones de la cosa común.—Preámbulo, párrafo 7.
Ambito de aplicación de los Estatutos.—1.
Arbolado.—5a).
Arrendamientos de propiedades privadas.11.
Asambleas Generales.—8c), 8f), 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,
27, 28, 29, 30.
Asuntos propios de las Asambleas.—22, 23.
Bases legales de los Estatutos.—Preámbulo.
Basuras.—5g).
Bienes comunes.—5.
Bienes especiales.—7.
Bienes individuales, privados o privativos.—6.
Calles.—5a), 5g).
Canalizaciones de aguas.—5b).
Cargas comunitarias.—9e), 16, 17, 18, 19.
Cargos de la Junta de Gobierno.—8c), 9d), 30.
Comercios privados.—6, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
Consejo de Vigilancia.—20, 39.
Contabilidad comunitaria.—8h), 16, 17, 18, 19.

Convocatoria de Asambleas.—23, 24.
Cuota comunitaria.—9e), 16, 17, 18, 19.
Deberes y derechos de comunitarios.—8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.
Deportes.—7b).
Derramas.—16, 17, 18, 28.
Duración de los cargos de la Junta.—30.
Derogación de los Estatutos.—Penúltima disposición.
Deudores comunitarios.—8f), 19, 28.
Disposición de fondos comunitarios.—38.
Distribución de las cargas comunitarias.—16, 17, 18.
Domicilio Social de la Comunidad.—3.
Duración de la vigencia de los Estatutos.—1.
Economía de la Comunidad.—16, 17, 18, 22a), 22b), 23b), 34b), 34c), 37b), 37c), 38, 39a), 39b), 39c), 40.
Elección de la Junta de Gobierno.—8g), 22c), 30.
Exención de cargas comunitarias.—17.
Facultades de la Junta de Gobierno.—34, 35, 36, 37, 38, 39.
Fechas de Asambleas. 23.
Firmas ejecutivas.—38.
Fondos de la Comunidad.—38.
Fórmulas para derramas.—16.
Gravámenes comunitarios.—9e), 16, 17, 18, 19.
Guardería.—5c), 5g).
Iglesia.—7a), 17.
Industrias privadas.—6, 10, 11, 12, 13, 15, 15.
Interventores de asambleas.—29.
Inventario de bienes comunes.—5f).
Jardinería.—5c), 5f).
Junta Rectora.—8h), 9c), 20, 22a), 22c), 23, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.
Libro de propietarios.—21, 36b), 40.
Libros de actas.—29, párrafo 3; 36c), 40.
Libros de comunidad.—40.
Libros de contabilidad.—37b), 40.
Limitaciones de la propiedad individual.—8c), 10, 11, 12, 13, 14, 15.
Limpieza.—5g).

Locales comerciales.—6, 8a), 8c), 10, 11, 12, 13, 14, 15.
Local social.—3, 5e).
Material de jardinería.—5f).
Material de oficina.—5f).
Material sanitario.—5f).
Mayoría en asambleas.—25, 26, 27, 28.
Medición de propiedades.—14.
Mobiliario.—5f).
Modificación de Estatutos.—26.
Módulos de derramas.—16.
Morosos.—8f), 19, 28.
Negocios privados.—6, 8a), 8c), 10, 11, 12, 13, 14, 15.
Objeto de los Estatutos.—1.
Obras privadas.—10, 11.
Pago de derramas.—16, 17, 18, 19.
Paseos.—5a), 5g).
Patrimonio común.—5.
Perímetro de la urbanización.—5d).
Permisos para obras probadas.—10, 11.
Petición de celebración de asambleas.—23.
Piscinas.—7b).
Plazas.—5a, 5g).
Presidente de la Comunidad.—20, 21, 29, 30, 33, 36c).
Presupuestos comunitarios.—16, 17.
Propiedad horizontal.—6.
Puertas de la urbanización.—5d).
Quorum.—25, 26, 27.
Reclamaciones a morosos.—19.
Recogida de basuras.—5g).
Red eléctrica.—5a).
Reglamento de Régimen Interior.—9f).
Renovación de la Junta de Gobierno.—30.
Representación en asambleas.—28.
Restaurante.—7b).
Secretario de la Junta Rectora.—29, 30, 36.
Sentencias sobre la Urbanización.—5l.
Servidumbres.—8c), 11.
Superficie de las propiedades.—14, 16.
Teléfonos.—5g).

Tesorero.—30, 37, 38.
Titularidad de las propiedades.—12, 13, 15.
Vicepresidente.—30, 35.
Vicesecretario.—35.
Vocales de la Junta de Gobierno.—30, 31, 35.
Voz en las asambleas.—8f), 28.
Voto en las asambleas.—8f), 25, 28.