

RESIDENCIAL PAGO LA BARCA

Boecillo (Valladolid)

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Resumen de Títulos

Título I.- Principios generales

- Nombre
- Domicilio
- Ambito
- Objeto
- Régimen Jurídico.

Título II.- Clases de Propiedades

- Bienes de propiedad privativa
- Elementos comunes y dotacionales
- Bienes de caracter especial

Título III.- Derechos y obligaciones

Título IV.- Organos de la Comunidad

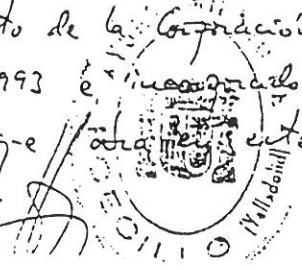
- Asamblea General
- Junta Directiva
- Administración

Título V.- Régimen económico

- Presupuesto
- Cuentas ingresos y gastos
- Control de cuentas

Título VI.- Disposiciones transitorias

JOSE LOPEZ RICO, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE BOECILLO (VALLADOLID), CERTIFICO: Que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios "Residencial Pago de la Barca", contenidos en la presente copia rubricada por mí y sellada en sus diecisiete páginas, han sido sometidos a conocimiento de la Corporación Municipal en sesión de 30 de Abril de 1993 e incorporados al expediente del Plan Parcial La Barca, que para el presente Ayuntamiento. Boecillo, 19. Mayo - 1993



TITULO I

Principios Generales

Artículo 1º.- Nombre.- Con la denominación de "RESIDENCIAL PAGO LA BARCA", se constituye una COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, de los titulares de parcelas y fincas registrales independientes de uso privativo, e integrante en la Urbanización de igual nombre, que se regirá por éstos Estatutos.

Artículo 2º.- Domicilio.- Esta Comunidad de Propietarios fija su domicilio en la Urbanización "Residencial Pago La Barca", sita en el Termino Municipal de Boecillo, Provincia de Valladolid, y dentro de la Urbanización, en el edificio social común, Parcela - 201.

Artículo 3º.- Ambito.- Afecta ésta Comunidad a todos los propietarios de parcelas y fincas de uso privado ó privativo, resultantes de la urbanización realizada sobre finca sita en Boecillo (Valladolid), con una superficie de 438.938 m², lindante con la margen izquierda del Rio Duero, y carretera de Adanero a Gijón Km. 179,5 y que tiene su acceso por desviación desde dicha carretera a Boecillo pueblo. Sobre ésta finca se promovió el Plan Parcial del Sector la Barca, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, en sesión del 4 de Abril de 1.991, expediente 154/90.

Artículo 4º.- Miembros.- Son miembros de la Comunidad, los propietarios de todas y cada una de las fincas integradas en la Urbanización, con entidad registral independiente, y de uso privado ó privativo.

Caso de usufructo, se considerará miembro de la Comunidad al usufructuario; y de existir varios condueños, tendrá la consideración de miembro uno sólo designado entre ellos.

Si la finca ó parcela pertenece a un matrimonio, en régimen de gananciales, tendrá la consideración de miembro de la Comunidad, el que figure como primer titular en el documento ó escritura de compra, sin perjuicio de que el ejercicio de los derechos pueda realizarse por cualquiera de los conyuges, y las obligaciones sean exigibles a ambos. Respecto a los matrimonios en régimen de separación de bienes, que adquieren la finca ó parcela en comunidad, y los demás supuestos de convivencia compartiendo la propiedad, se aplicará lo antes dispuesto para la copropiedad.

LA BARCA SA
EMPRESA CONSTRUCTORA
AVDA. RAMON PRADERA, 14
Telf. 35 96 00 Fax 37 47 89
47009 VALLADOLID



Artículo 5º.- Objeto.- La Comunidad de Propietarios tiene por objeto:

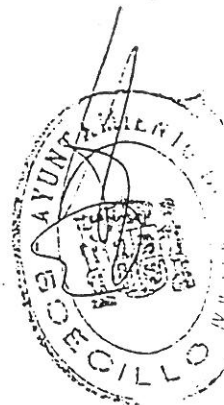
- a).- Mantener y conservar las redes viales, y de suministros y servicios existentes para todas las fincas.
- b).- Mantenimiento, conservación y explotación de los elementos comunes, dotacionales y especiales de la Urbanización.
- c).- Determinación de los reglamentos y normas de uso de los citados elementos.
- d).- Promover la convivencia social y actividades deportivas.
- e).- Proponer y realizar mejoras en los servicios generales y elementos comunes, dotacionales y especiales.
- f).- Aplicar las normas exigibles del Plan Parcial y de éstos Estatutos, y velar por su cumplimiento.
- g).- Regular sus propios Organos y funcionamiento, y representar a todos los comuneros en cuantos asuntos afecten a la Comunidad.
- h).- Establecer el régimen económico para el cumplimiento de los indicados fines, fijar cuotas y exigir su pago.

Artículo 6º.- Régimen Jurídico.- Esta Comunidad se rige por lo dispuesto en éstos Estatutos, y en lo no previsto en ellos, y como complemento de los mismos, por la Ley de Propiedad Horizontal, 49/60 de 21 de Julio, modificaciones posteriores y normativa que le pueda sustituir.

También serán de aplicación las normas contenidas en el Plan Parcial citado, y Legislación del Suelo.

Estos Estatutos serán de aplicación a todos los titulares de parcelas y fincas independientes de uso privativo, y a sus sucesores por cualquier título.

TITULO II



Clases de propiedades

Artículo 7.- De propiedad privativa.- De acuerdo con el Plan Parcial aprobado, forman parte de la Urbanización las siguientes clases de parcelas y fincas privativas:

- a).- 125 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas.
- b).- 16 parcelas para viviendas unifamiliares adosadas.
- c).- 56 parcelas para viviendas unifamiliares dispersas.
- d).- 1 parcela para zona comercial.
- e).- 1 parcela para zona escolar.
- f).- 1 parcela para dotaciones sociales.

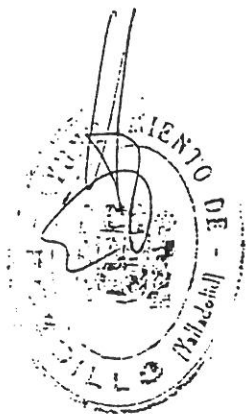
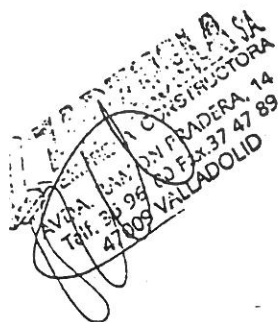
Aunque el Plan Parcial permitía hasta 186 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, de su ejecución sólo han resultado 125 parcelas de éste carácter.

Se declaran indivisibles todas las parcelas descritas en los apartados a), b) y c), que sólo podrán tener una vivienda por parcela.

Las parcelas para zona comercial educacional y social, se podrán dividir de acuerdo con las normas del Plan Parcial, adquiriendo los propietarios que resulten la condición de miembros de ésta Comunidad. Estas divisiones, posteriores subdivisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones, no necesitarán consentimiento de la Comunidad de Propietarios, sin perjuicio del cumplimiento de las normas del Plan Parcial que les afectan.

Artículo 8º.- Elementos comunes, dotacionales y especiales.- Son elementos comunes, dotacionales y especiales de ésta Comunidad de Propietarios, los que a continuación se indican:

- A).- Elementos comunes.- Lo son viales y accesos a ésta Urbanización, cerramiento general de la misma, conducciones de agua para consumo y



riego, redes de alcantarillado, energía eléctrica, y combustible, y las instalaciones centrales y generales de éstos servicios.

También lo son, los jardines, arbolado y alumbrado de calles y plazas, zonas verdes, casetas para guardas y vigilantes, puertas y elementos para acceso, y en general las instalaciones y servicios de éste carácter.

En cuanto a propiedad, mantenimiento y conservación de redes e instalaciones de combustible, teléfono y energía eléctrica, se estará a lo convenido con las respectivas compañías suministradoras.

Igualmente la concesión de aprovechamiento de agua subterránea del acuífero 17 para abastecimiento humano; concesión otorgada a ésta Urbanización por la Confederación Hidrográfica del Duero el 25 de Octubre de 1.991, Expediente C.P. 20.050-VA.

5).- Elementos dotacionales.- Son aquellos que de acuerdo con el Plan Parcial, están afectos con carácter común al uso y disfrute de los condueños de los grupos a), b) y c) del artículo 7 de éstos Estatutos.

Tienen éste carácter el Club Social, con todas sus instalaciones y terreno que ocupa, las piscinas y demás servicios existentes en la Parcela 201, y bienes de naturaleza análoga por destino.

6).- Bienes de carácter especial.- Tienen ésta consideración las pistas de tenis y polideportiva, juegos de niños, paseos y jardines, existentes en las Parcelas 202 y 203 del Plan, sin perjuicio de su condición de "zona verde-deportiva pública" según el citado Plan. Caso de que el Ayuntamiento de Boecillo se hiciese cargo directamente de la explotación y mantenimiento de las instalaciones existentes en éstas Parcelas, cesará la condición que ahora se les asigna, a todos los efectos.



Cada propietario participa en la titularidad de los elementos definidos en éste artículo, en los porcentajes señalados en la escritura de reparcelación, que tendrán el carácter de inseparables de la respectiva propiedad en los términos definidos en el artículo 28. párrafo segundo del Código Civil; sin perjuicio de la división

Los propietarios de las fincas definidas en los apartados a), b) y c) del artículo 7 anterior, además de su propiedad privativa, tendrán asignado coeficiente de participación en la propiedad de los elementos descritos en los apartados A), B) y C) de éste artículo; los dueños de las fincas descritas en los apartados d), e) y f) del artículo 7 sólo tendrán coeficiente de participación sobre los elementos del grupo A).

TITULO III

Derechos y obligaciones

Artículo 9.- Derechos.- Cada propietario podrá destinar su parcela, en la forma y con las condiciones establecidas en las normas del Plan Parcial.

También tendrán derecho los propietarios y personas que con él convivan, a usar y disfrutar de los elementos comunes, dotacionales y especiales antes definidos, en la forma que por Reglamento establezcan los Organos de ésta Comunidad. Este derecho es transmisible a terceros, siempre en unión de la parcela, y sin que el titular pierda la condición de miembro de la Comunidad.

Esta cesión deberá comunicarse a la Comunidad, con expresa indicación de los nombres de los cesionarios, y el título de cesión como arrendamiento, usufructo temporal, cesión de uso ó cualquier otro.

Tal como antes se indica, el uso de los "elementos dotacionales", y de "caracter especial" está limitado a los propietarios de las parcelas unifamiliares dispersas, aisladas y adosadas.

Artículo 10.- Obligaciones.- Son obligaciones de los propietarios, contribuir al mantenimiento de los gastos inherentes a los elementos comunes, dotacionales y especiales; usar los mismos de acuerdo con los Reglamentos que se dicten; pagar las cuotas especiales que se puedan establecer para uso de aquellos elementos; contribuir al gasto de sustituciones y mejoras que se aprueben en debida forma; y las demás obligaciones que la Asamblea General decida dentro de sus competencias.

De acuerdo con las normas del Plan Parcial, las parcelas deben destinarse a viviendas unifamiliares y residenciales, de las dimensiones y condicionantes definidos en aquel, y las que tienen tal caracter; sin que por tanto sea posible su destino a industria, comercio, oficinas, granjas ni corrales de ganado, ó cualquier otro no autorizado por el Plan. En consecuencia en éstas Parcelas residenciales, no podrá haber carteles publicitarios de naturaleza alguna.

Todas las parcelas y viviendas de la Urbanización, deberán estar debidamente conservadas y valladas, para lograr la mejor armonía y estética general. Los propietarios de las parcelas comercial, educacional y social las destinarán exclusivamente a los usos previstos en el Plan Parcial, y no contribuirán a los gastos de mantenimiento y conservación de los "elementos dotacionales" y de "caracter especial", al no participar en su propiedad.

Todos los propietarios, de no residir en la propia urbanización, tienen obligación de comunicar su domicilio dentro de España, a efectos de convocatorias y citaciones para Asambleas Generales y otros avisos; igualmente deben designar cuenta bancaria ó de Caja de Ahorros para domiciliar los pagos de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se aprueben y asignen en debida forma.

TITULO IV

Organos de la Comunidad

Artículo 11.- Organos. - Son organos de la Comunidad de Propietarios los siguientes:

- La Asamblea General de Propietarios.
- La Junta Directiva de la Comunidad
- La Administración de la Comunidad.

En los artículos siguientes se regulan por separado éstos Organos.

Artículo 12.- Asamblea General. - Está compuesta por todos los propietarios de fincas privativas independientes, de acuerdo con lo



regulado en el artículo 4º de éstos Estatutos. Las personas jurídicas estarán representadas por sus legítimos apoderados.

La Asamblea General se regula por las siguientes normas:

a).- Lugar de celebración.- Se celebrarán en el domicilio social, ó en cualquier otro local del pueblo de Boecillo ó de la Ciudad de Valladolid, si no fuese posible por cualquier causa celebrarla en el domicilio social de la Urbanización, debiendo señalarse en la convocatoria.

b).- Regulación.- La Asamblea General será Presidida por el Presidente de la Junta Directiva, actuando de Secretario el que lo sea de aquella. En ausencia de alguno de ellos, la propia Asamblea designará por mayoría simple de votos, la personas ó personas que ejercitarán dichas funciones para cada reunión.

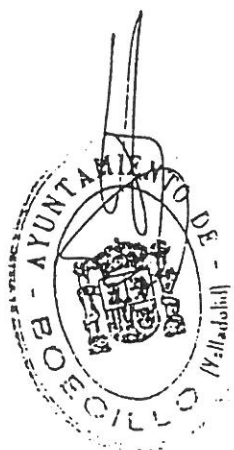
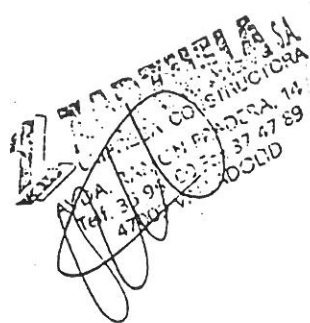
El Acta de la Asamblea recogerá necesariamente relación nominal de todos los asistentes, con el porcentaje de su respectivo título.

Los votos serán computados en función de los porcentajes asignados a cada finca, y en los asuntos que afecten a elementos dotacionales y de caracter especial, no participarán en la discusión y votación los propietarios de fincas que según éstos Estatutos, no tienen derecho a uso y disfrute de dichos bienes, ni porcentaje de participación en los mismos.

Las Asambleas Generales deberán celebrarse antes del 20 de Febrero de cada año, para conocer las cuentas del Ejercicio anterior, y el presupuesto del iniciado, y asignar las correspondientes liquidaciones del año transcurrido y cuotas para el nuevo Ejercicio.

También se celebrarán, con caracter extraordinario, cuando las convoque la Junta Directiva, ó lo soliciten propietarios que representen cuotas superiores al 5%, debiendo fijar las materias a tratar en el escrito dirigido a la Junta Directiva en solicitud de la convocatoria.

Corresponde al Presidente dirigir los debates, conceder y retirar la palabra a los asistentes, y en definitiva mantener el orden de la reunión de acuerdo con el contenido de la convocatoria; y al Secretario levantar Acta resumida de los acuerdos que se tomen, y de las intervenciones que expresamente lo soliciten.



Las Actas serán aprobadas por la propia Asamblea, a su terminación; y si no fuese posible, nombrando al efecto dos Interventores entre los asistentes, que con el Presidente tendrán facultades para aprobarlas.

Una vez declarada la validez de la Asamblea, en primera ó segunda convocatoria, los acuerdos se tomarán por mayoría de votos, de los asistentes, computandose a éstos efectos, los coeficientes asignados a las fincas que los asistentes representen.

Cualquier miembro de la Comunidad podrá hacerse representar en la Asamblea, por otro miembro, mediante simple escrito dirigido al Presidente.

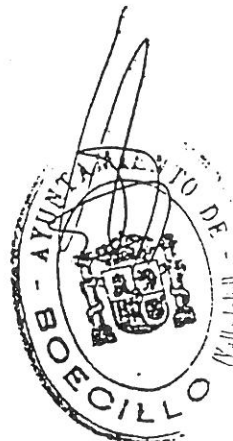
De los acuerdos que se tomen se informará por escrito a todos los miembros de la Comunidad, en carta circular dirigida al domicilio que de acuerdo con éstos Estatutos, tengan señalado.

c).- Convocatoria. - Las Asambleas Generales se convocarán por la Junta Directiva con al menos diez días de antelación, y fijandose el Orden del Día, mediante anuncios colocados en el Tablón de Avisos del Club Social, y comunicación escrita dirigida a todos los miembros de la Comunidad en el domicilio que tengan señalado. Esta comunicación se remitirá por correo certificado, ó entregada en mano, recogiendo el duplicado firmado. De no residir el miembro de la Comunidad en la Urbanización, ni constar domicilio fuera de ella, bastará el anuncio en el Tablón de Anuncios del Club Social. Los propietarios de fincas que tengan cedido el uso de sus fincas ó parcelas a terceras personas, se entiende que han apoderado a las mismas para recibir las convocatorias de las Asambleas Generales.

En el mismo anuncio y carta, se podrá anunciar la celebración de la Asamblea en primera y segunda convocatoria, bien el mismo día con una hora al menos de diferencia, bien al siguiente día, y hora que se señale.

No será necesaria la convocatoria, cuando estando presentes todos los dueños, acuerden su celebración y determinen el Orden del Día, todo ello por unanimidad.

d).- Validez. - La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los miembros presentes y



representados, acrediten al menos el 50% de las cuotas; y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje representado.

e).- Competencias. - La Asamblea General tiene las más amplias competencias para cumplir el objeto de la Comunidad definido en el artículo 5 de éstos Estatutos. En consecuencia de manera enunciativa y no limitativa, se fijan las siguientes competencias.

1º.- Aprobar las obras de mantenimiento y conservación de los elementos comunes, dotacionales y especiales, cuando exceda de la competencia que se atribuye por éstos Estatutos a la Junta Directiva.

2º.- Aprobar los Reglamentos de uso y disfrute y régimen interior de todos los elementos comunes, dotacionales y de carácter especial.

3º.- Aprobar las mejoras que se propongan en los citados servicios generales y elementos.

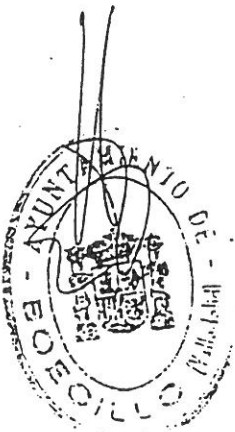
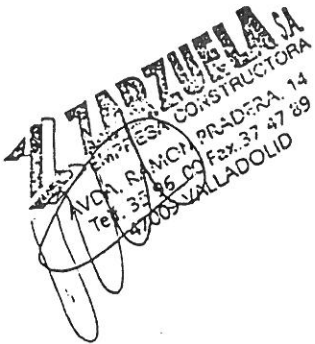
4º.- Aprobar los presupuestos anuales y fijar cuotas, exigibles en la forma periódica que se determine.

5º.- Conocer y aprobar las cuentas anuales, y las liquidaciones que como consecuencia de las mismas correspondan a los miembros de la Comunidad.

6º.- Promover actividades deportivas y de convivencia social, marcando programas de actuación y autorizando gastos con éstos destinos.

7º.- Las demás competencias no específicamente atribuidas a la Junta Directiva.

f).- Quorums Especiales. - Para aprobar obras de mejora ó nuevas inversiones, que excedan del 25% del presupuesto anual, será



necesario que en primera convocatoria estén acreditados porcentajes iguales ó superiores al 50% del total; y en segunda convocatoria porcentajes iguales ó superiores al 25% también del total. Declarada la validez de la Junta por concurrir miembros que representen porcentajes superiores a los indicados, los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los asistentes, siempre que representen al menos el 20% del total.

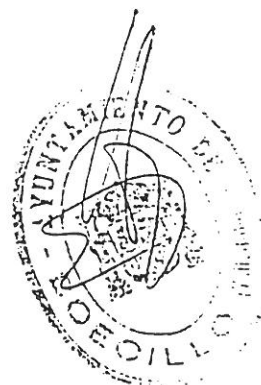
Si las obras de mejora que se proyectan excediesen del importe del 100% del presupuesto anual, para su aprobación será necesario que voten a favor miembros de la Comunidad que representen más del 50% del total de cuotas, y por tanto la validez de la Junta, en primera y segunda convocatoria, requerirá que al menos esté representado el porcentaje indicado.

Cuanto antecede no será de aplicación a las obras de reparación y mantenimiento de los servicios y elementos comunes, dotacionales ó especiales, cualquiera que sea su importe, que se regirán por lo dispuesto en el apartado b) de éste artículo.

Artículo 13.- Junta Directiva.- La Junta Directiva estará compuesta por un mínimo de cinco y un máximo de diez miembros de la Comunidad de Propietarios, correspondiendo a la Asamblea General determinar su número y realizar los nombramientos, con competencias incluso para su revocación en cualquier momento. Los nombramientos y cargos serán por plazos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

Es el Órgano de Gestión y Administración Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, y entre sus funciones se incluyen las siguientes:

- Representación de la Comunidad, ante toda clase de personas y Entidades.
- Contratación del Personal y su dirección, en especial el Administrador de la Comunidad.
- Ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- Contratación de seguros, servicios y suministros; mantenimiento y conservación de los elementos comunes, dotacionales y especiales; teniendo competencias para ordenar toda clase de obras de reparación ordinarias, siempre que su importe no exceda del 25% del



presupuesto anual, cada una de ellas, y cualquiera que sea su importe en caso de urgencia.

- Cumplimiento de los reglamentos sobre uso y disfrute de los elementos comunes, dotacionales y especiales; su interpretación, aplicación y asuntos no previstos en ellos.
- Ordenar todos los cobros y pagos; preparar los presupuestos y rendir las cuentas anuales. Abrir y seguir cuentas corrientes, Depósitos y Libretas, en toda clase de Entidades Financieras.
- Desarrollar, de acuerdo con las normas de la Asamblea General, todas las materias que son objeto de la Comunidad y definidas en el artículo 5º de éstos Estatutos.
- Llevar el censo de propietarios y usuarios.
- Vigilar el uso y aprovechamiento tanto de las propiedades privativas, como de los elementos comunes, y ejercitar las acciones pertinentes, caso de incumplimiento.

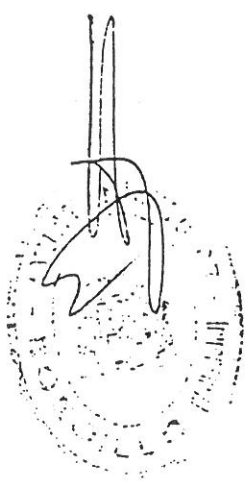
La Junta Directiva se entenderá válidamente celebrada cuando concurren la mayoría de sus miembros y tomará los acuerdos por mayoría simple de los asistentes, con voto de calidad del Presidente, en caso de empate; de cada sesión se levantará Acta, aprobándose a su terminación, con reseña de los asistentes, ó en la siguiente sesión que se celebre; no obstante lo expuesto, los acuerdos que se tomen serán ejecutivos con tal que el Acta que los recoja la apruebe el Presidente.

Los miembros de la Junta Directiva nombrarán entre ellos por mayoría absoluta de los designados, un Presidente y un Secretario, y en su caso un Vicepresidente y un Vicesecretario que asumirán las funciones de aquellos, en su ausencia por cualquier causa.

La Junta Directiva se reunirá al menos una vez cada trimestre, cuando la convoque el Presidente, ó lo soliciten dos cualesquiera de sus miembros. Las convocatorias se podrán hacer por cualquier medio fehaciente, con una antelación mínima de dos días, salvo asuntos urgentes que no necesitarán tal plazo mínimo. No será necesaria la convocatoria, cuando estando presentes todos sus miembros, acuerden celebrar reunión de la Junta Directiva.

Artículo 14.- Del Presidente.- Como se establece en el artículo

CONSTRUCCIONES
EMPRESA CONSTRUCTORA
AVDA. ALFONSO PRADERA, 14
TEL. 31996 C/ F. 37 47 89
47009 VALLADOLID



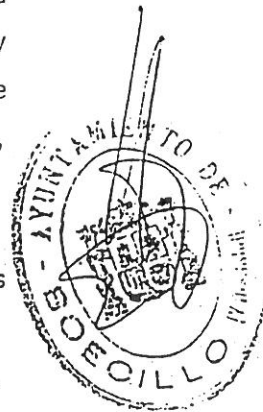
anterior, al Presidente lo nombra entre sus miembros, la propia Junta Directiva, pudiendo incluso nombrar Vicepresidente de la misma forma, que sólo actuará en ausencia por cualquier causa, de aquel.

Corresponde al Presidente, presidir la Asamblea General, convocar y presidir la Junta Directiva, y representar a la Junta Directiva, y por tanto a la Comunidad, ante toda clase de personas y entidades, pudiendo otorgar por sí sólo poderes generales para pleitos en favor de Abogados y Procuradores, y comparecer en Juicio.

Las funciones de representación legal atribuidas, comprenden facultades para suscribir y formalizar toda clase de contratos y documentos, en relación con el objeto de ésta Comunidad; interponer Recursos y Reclamaciones; hacer y recibir notificaciones; y en general todas las de representación de ésta Comunidad y su Junta Directiva:

Artículo 15.- Del Secretario.- Al Secretario de la Junta Directiva, corresponden las facultades de levantar y redactar las Actas de la Asamblea General y Junta Directiva; conservar los Libros de Actas y demás documentación de la Comunidad; llevar el Libro del Censo de Propietarios y usuarios; y certificar, con el Vº 8º del Presidente, los acuerdos de los citados Organos Comunitarios.

Artículo 16.- Del Administrador.- La Junta Directiva contratará los servicios de Administración de la Comunidad, con una persona física o jurídica, libremente designada, fijando su retribución, plazo de duración del contrato, y funciones.



TITULO V RÉGIMEN ECONOMICO

Artículo 17.- Presupuesto.- Corresponde a la Junta Directiva formalizar por cada año natural, el presupuesto ordinaria, que será aprobado por la Asamblea General a celebrar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 apartado b) de éstos Estatutos.

En éstos presupuestos se incluirán todos los gastos previstos

para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, dotacionales y especiales; pago del personal contratado y los servicios y suministros propios de la Comunidad; y demás gastos ordinarios. También incluirán una partida estimativa para reparaciones ordinarias de hasta el 25% del total del presupuesto.

El presupuesto comprenderá también la determinación de cuotas a pagar por todos los miembros de la Comunidad, de acuerdo con el importe de aquel, y los coeficientes asignados a cada propietario y parcela.

El presupuesto anual comprende necesariamente dos secciones diferenciadas; una referida a los elementos comunes, y otra a los dotacionales y especiales. Los gastos previstos de carácter común a las dos Secciones, como los de Administración, personal y otros, se imputarán proporcionalmente al importe de cada sección.



Artículo 18.- Régimen de cuotas. - En la escritura que formalice la parcelación de la finca, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado se asignarán a las Parcelas a que se refieren todos los apartados del artículo 7 de éstos Estatutos un coeficiente de participación en elementos comunes, equivalente a la edificabilidad asignada a cada parcela, de acuerdo con el citado Plan Parcial.



Además del citado coeficiente de participación en elementos comunes, las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y dispersas, que son las reseñadas en los apartados a) b) y c) del citado artículo 7, tendrán asignado un segundo coeficiente, también en proporción a su respectiva edificabilidad, pero sin incluirse para su cálculo y computo, las parcelas de uso comercial, escolar y social, ya que éste segundo coeficiente es el correspondiente a los elementos dotacionales y de carácter especial, cuyo uso y disfrute éstos Estatutos asignan exclusivamente a las parcelas destinadas a viviendas.

Las cuotas asignadas en los presupuestos anuales, serán ingresadas mensualmente por los miembros de la Comunidad en la cuenta corriente que la Junta Directiva designe, y el impago de dos ó más cuotas mensuales, ó de la cuota de derrama anual, permitirá a citada Junta su reclamación, incluso judicialmente, sin más que certificar del acuerdo de aprobación de las cuotas ó cuentas e

invocar el pago producido.

De acuerdo con las cuotas asignadas a las distintas parcelas y por tanto miembros de ésta Comunidad, se producirán las derramas ó liquidaciones anuales.

No obstante la asignación de cuotas para gastos comunes, las parcelas dotacionales para uso social y escolar, no contribuirán a éstos gastos mientras no tengan un uso y explotación lucrativa.

Artículo 19.- Ingresos y pagos.- Sólo serán liberatorios para los miembros de la Comunidad, los ingresos que se hagan en las cuentas corrientes abiertas a nombre de la misma, en los Bancos ó Entidades Financieras que la Junta Directiva señale.

Los pagos que tengan que realizar la Comunidad, se llevarán a efecto mediante orden de transferencia ó la entrega de cheques y pagarés, siempre nominativos.

Tanto la apertura de cuentas como los actos de disposición de los saldos de la misma en la forma indicada, requerirán la firma conjunta y mancomunada del Presidente, y en su caso del Vicepresidente, y de otro cualquiera de los miembros de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá autorizar al Administrador que se nombre, para ordenar pagos con cargo a las cuentas corrientes de la Comunidad, pero la firma de éste Administrador, y de ser persona jurídica, de su legal representante, deberá ser completada con la firma del Presidente, y en su caso, del Vicepresidente.

Artículo 20.- Contabilidad.- La Comunidad está obligada a llevar Contabilidad adecuada a sus operaciones económicas, de acuerdo con las normas generalmente aplicables para ésta clase de Entidades; y todo ello en los Libros que correspondan; que deberán conservarse en la Secretaría.

Artículo 21.- Cuentas Anuales.- El ejercicio de la Comunidad coincide con el año natural, y terminado que sea, la Junta Directiva presentará a la Asamblea en los plazos previstos en éstos Estatutos, las cuentas anuales que deberán estar ordenadas de manera que permita su comparación con el presupuesto aprobado para el mismo Ejercicio.

Estas cuentas igualmente se formularán en dos secciones separadas, según se establece para el presupuesto en el artículo 17 anterior.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be a single name. The stamp is faint and circular, with some illegible text or a logo inside.

De existir superavit, se tendrá en cuenta para formular el presupuesto del año siguiente; y de haberse producido pérdidas respecto a las cuotas acordadas, se formularán liquidaciones individuales a todos los miembros de la Comunidad, con la derrama que a cada uno corresponda, según sus cuotas de participación, que será pagadera en el plazo de 30 días siguientes a la celebración de la Asamblea General que apruebe las cuentas, salvo que otra se acuerde.

Artículo 22.- Censura de Cuentas.- La Asamblea General, a instancia de Comuneros que representen una cuota de al menos el 5% del total, podrá acordar el nombramiento de dos Censores de Cuentas para el propio Ejercicio, entre los miembros de la Comunidad que no ostenten cargos directivos, y a quienes se entregarán las cuentas para su examen, con todos los documentos justificativos, por un plazo no inferior a quince días anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea General que deba conocerlas y en su caso aprobarlas. Igual nombramiento de dos socios censores de cuentas se podrá hacer a instancias de la propia Junta Directiva.

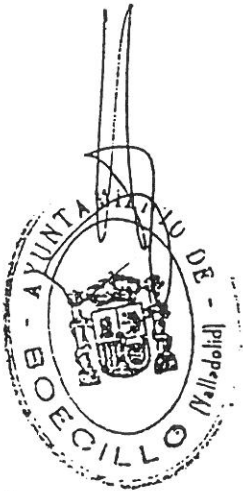
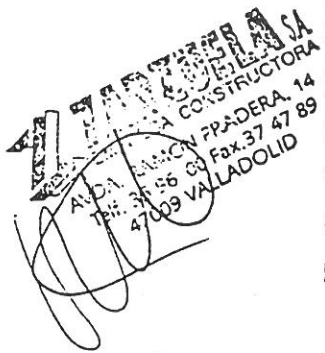
Los Censores de Cuentas se nombrarán en la Asamblea que apruebe el presupuesto del año, y su vigencia será para el propio ejercicio, debiendo emitir el Informe ante la Asamblea General que conozca las cuentas anuales.

A instancia de Comuneros que representen al menos el 25% de las cuotas de la Comunidad, la Junta Directiva vendrá obligada a nombrar Auditor externo para el ejercicio en que se solicite; el nombramiento se interesará del Colegio de Economistas de Valladolid, debiendo recaer en profesional cualificado como Auditor de Cuentas. La solicitud de los socios deberá hacerse antes del 1 de Octubre de cada año, y para el propio Ejercicio.

Caso de nombrarse Auditor, los gastos serán de cuenta de la Comunidad, y quedarán sin efecto el nombramiento de miembros Censores, de estar realizado.

TITULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



Artículo 23.- Disposiciones Transitorias.- Se establecen las siguientes:

- a).- La Comunidad de Propietarios se constituirá en el plazo de tres meses siguientes a haberse otorgado e inscrito en el Registro de la Propiedad, la escritura de reparcelación de la finca, conteniendo éstos Estatutos.
- b).- Serán miembros Fundadores de la Comunidad de Propietarios, todos los adquirentes de parcelas y demás miembros de pleno derecho según el artículo 4º de éstos Estatutos, que en la fecha de constitución, tengan ya la posesión de la finca ó parcela adquirida, y aunque no se haya formalizado la escritura pública de compraventa. Respecto a las parcelas ó fincas no vendidas, la Sociedad Promotora, participará en la constitución como dueña de las mismas.
- c).- Desde el momento de la constitución de la Comunidad asumirá las funciones que le son propias, de acuerdo con éstos Estatutos, procediéndose en la Asamblea constituyente, a nombrar la primera Junta Directiva, y ésta sus cargos.
- d).- Hasta que se constituya la Comunidad, queda autorizada la Entidad promotora para contratar y mantener aquellos servicios necesarios, cuyos gastos podrán repercutir a la Comunidad de Propietarios, siempre que a la misma sean imputables.
- e).- Desde que se constituya la Comunidad de Propietarios, todos los miembros de la misma, incluso la Entidad Promotora, contribuirán a los gastos de los elementos comunes, es decir de los incluidos en el apartado A) del artículo 8 de éstos Estatutos, y en la forma determinada en los mismos; los gastos correspondientes a los apartados B) y C) del citado artículo, que corresponden a los que se ocasionen en los elementos dotacionales y bienes de caracter especial, sólo serán a cargo, y durante un periodo de cinco años, de los terceros adquirentes de parcelas con destino a viviendas,



sin computarse a la Entidad Promotora por la parcelas no vendidas, y sin que ésta entidad tenga derecho alguno al uso y disfrute de los citados bienes y elementos en éste periodo.

Mientras esté vigente el régimen transitorio para los elementos dotacionales y de caracter especial, no se computarán los votos de la Entidad Promotora, para los acuerdos que tome la Asamblea General sobre los citados elementos, pero sí en la aprobación del presupuesto y cuentas.

