

ESTATUTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 1. Estos Estatutos, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, rigen los servicios y elementos comunes del resto de la finca matriz, una vez segregadas las _____ (nº. de parcelas) parcelas destinadas a bloques, constituyendo una copropiedad ordinaria, al amparo de los artículos 396 y concordantes del Código, que serán aplicables siempre con carácter supletorio a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo dispuesto en su artículo 24.

Artículo 2. Para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no corresponden individualmente a los bloques se atribuyen las siguientes cuotas de participación:

SEÑALAR LOS BLOQUES, SU DENOMINACIÓN
Y EL COEFICIENTE, CON SUMA TOTAL DEL 100%.

Esta cuota de participación servirá de módulo para la participación en cargas y beneficios, así como a efectos de cómputo de votaciones.

Artículo 3. Son elementos comunes los siguientes:

— La central térmica de calefacción, situada en la parcela resto de finca matriz de esta urbanización, con todos sus elementos, así como las conducciones generales de este servicio.

— La vivienda del encargado de la urbanización, situada entre los bloques _____ de la misma.

— La caseta de control y vigilancia del Complejo Residencial, situada en la entrada de la urbanización.

— Las piscinas, tanto de adultos como de niños, con todas sus instalaciones y servicios complementarios, que se encuentra ubicada en el centro de la urbanización.

— La pista de tenis, enclavada entre los bloques _____ de la urbanización.

— El alumbrado público de la urbanización e instalaciones complementarias, como conducciones, farolas, etc.

— El jardín y viales, con una extensión total de _____ metros cuadrados aproximadamente.

— El resto de servicios e instalaciones que pueda tener la urbanización, hasta alcanzar el resto de la finca matriz de un total de _____ metros cuadrados, que no corresponden de forma individual a ningún bloque, y los que en futuro puedan existir por acuerdo de la Junta Rectora.

Artículo 4. Los gastos que ocasione el mantenimiento y administración de estos elementos y servicios comunes serán sufragados conforme al coeficiente o cuota de participación de cada bloque señalado en el artículo 2 y serán abonados dentro de los 10 días a partir de su emisión, siendo condición previa, tanto para los presupuestos ordinarios como extraordinarios, la aprobación por la Junta Rectora.

Artículo 5. La copropiedad será dirigida por una Junta Rectora de la que formarán parte los presidentes de las comunidades de cada uno de los quince bloques que componen esta Urbanización. De entre ellos se elegirá un Presidente, Vicepresidente y los Vocales que se considere oportuno, con un número máximo de cinco, que compondrán, en compañía del Secretario y Administrador, la Comisión Directiva. Estos dos últimos cargos podrán ser asignados a persona ajena a la copropiedad, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la LPH.

Artículo 6. La Junta Rectora se reunirá cuando así lo estime el Presidente o caso de ausencia o enfermedad, el Vicepresidente. También podrá ser convocada directamente por los presidentes de bloques que sumen más del 25% de cuotas de participación o la cuarta parte de las fincas de la Urbanización, aplicando lo dispuesto en el artículo 16 de la LPH.

Como mínimo se celebrará una Junta anual para la aprobación de cuentas, presupuestos y renovación de cargos directivos. Esta junta tendrá lugar en los tres primeros meses de cada año y se presentarán las cuentas cerradas al 31 de diciembre del año anterior.

Y todas las Juntas Extraordinarias que sean necesarias, convocadas por las personas antes señaladas.

Las convocatorias, tanto para las Juntas ordinarias y extraordinarias, podrán ser firmadas por el Secretario, en nombre de quienes lo hayan ordenado.

Artículo 7. La convocatoria tendrá los requisitos del artículo 16 de la LPH, por lo que será siempre por escrito, indicando el orden del día, lugar y fecha de la reunión, y con un mínimo de nueve días de antelación para las juntas ordinarias y con dos días para las extraordinarias.

En la misma citación se hará constar la primera y segunda convocatoria, con una diferencia mínima de 30 minutos.

El lugar de celebración será en la localidad donde la finca esté ubicada o en otra distinta del territorio español, con una distancia máxima de 20 kilómetros.

Artículo 8. La Junta podrá celebrarse en primera convocatoria cuando estén presentes, cuando menos, la mitad de los Presidentes que a su vez sumen más del 50% de las cuotas; en segunda será suficiente la asistencia global del 25% de Presidentes y de cuotas. Los Presidentes de bloque podrán estar representados únicamente por el Vicepresidente de su propia Comunidad, o por quien se haya decidido conforme el artículo 24 de la LPH.

Caso de no lograrse estas asistencias, en bloques y cuotas, no podrá celebrarse Junta general válida.

Artículo 9. Los acuerdos de unanimidad, de mayoría cualificada, necesitarán en todo caso del quórum fijado en el artículo 17 de la LPH, regla 1.º

Artículo 10. Los acuerdos sobre infraestructura común para el servicio de telecomunicación, un tercio de los integrantes que representen un tercio de las cuotas de participación, a tenor del artículo 17, regla 2.º Y para los ordinarios de administración, que afecten al uso y conservación de las instalaciones y servicios de la urbanización, reformas, funcionamientos, horarios, cuentas y presupuestos, necesitarán únicamente la mayoría simple, siempre que a su vez representen mayoría de cuotas de participación de los asistentes, bien en primera o segunda convocatoria, conforme la regla 3.º del citado precepto legal.

Artículo 11. Bastará la firma del Presidente y Secretario en las actas, o incluso de uno solo si por cualquier circunstancia uno de los dos no puede firmar por ausencia o enfermedad, y si hubiera discrepancia entre ambos prevalecerá el criterio del Secretario, sin perjuicio de lo que decida la próxima Junta General, aclarando de esta manera lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley, que por lo demás es aplicable en su totalidad, debiendo remitir a cada miembro de la Junta Rectora copia del Acta todas las reuniones, a fin de que, en su caso, pueda ser impugnada en el plazo máximo de tres meses, conforme el artículo 18, pasado el cual se considerará a todos los efectos su conformidad...

Los acuerdos que necesiten unanimidad o mayoría cualificada, previstos en el artículo 9 de este Estatuto, no serán ejecutivos hasta que transcurra el plazo fijado para la impugnación judicial; por el contrario, lo que solamente necesiten el requisito de

mayorías, conforme al artículo 10, serán ejecutivos desde el momento en que sean adoptados.

Artículo 12. Los propietarios o las personas que gocen de la posición y uso de los pisos y locales de cada uno de los bloques y los familiares que convivan permanentemente con él podrán servirse de la totalidad de las instalaciones en la forma indicada en el Reglamento de Régimen Interior y conforme a los acuerdos que se adopten por la Junta Rectora.

Artículo 13. En lo no previsto en este estatuto se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, haciendo constar expresamente que ningún propietario podrá exigir la división de este resto de la finca matriz, pues resultaría inservible para el uso que se destina, conforme el artículo 401 del Código Civil.