ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

“RESIDENCIAL LOS EUCALIPTOS”

SITA EN BENAHAVIS, MALAGA.

CAPITULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1
La Comunidad de Propietarios "RESIDENCIAL LOS EUCALIPTOS" sita al sur de la Urbanización Los Arqueros, en el sector denominado según el Plan Parcial "Los Aguilares" está formada por el conjunto de apartamentos, y demás elementos objeto de propiedad privada y otros elementos o instalaciones, objeto de propiedad y uso común, así como otras objeto de propiedad común pero de uso privativo que están situados dentro de la finca "RESIDENCIAL LOS EUCALIPTOS", parte del Complejo Turístico Los Arqueros en el término Municipal de Benahavís (Málaga). El solar ocupado por "Residencial Los Eucaliptos" tiene una extensión de 18.660 metros cuadrados con los siguientes lindes:

Norte: Con el Vial Interno de la Urbanización que la separa de la parcela denominada ZRN2 y la zona denominada ES-Equipamiento Social.

Sur: Con la zona denominada EDP-Equipamiento Deportivo Privado y la zona denominada ZV2- Zona Verde Privada.

Este: Con la zona denominada ZV2-Zona Verde Privada.

Oeste: Con la zona denominada EDP-Equipamiento Deportivo Privado.

Artículo 2
La propiedad de los apartamentos y elementos privativos comunes o de propiedad común y uso privativo, que integran la Comunidad "Residencial Los Eucaliptos" se regirá por las normas generales del Código Civil y la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril de

1999, por las especiales que sean de aplicación a dicha clase de Complejos y por los presentes Estatutos particulares cuya aplicación prevalecerá siempre que ninguna norma imperativa lo impida, para todos los casos de duda o divergencia.

Artículo 3

1. Los propietarios de cada una de las fincas que integran la Comunidad "Residencial Los Eucaliptos" (en adelante la "COMUNIDAD") se obligan a cumplir las condiciones que se contienen en los presentes Estatutos, las cuales son aceptados expresamente en el momento de la adquisición de las fincas, como limitaciones voluntarias de su derecho de propiedad

2. En consecuencia, las presentes normas estatutarias vincularán a todos los propietarios de las fincas, así como a las personas que con ellos convivan o de los mismos dependan, así como a sus sucesores a título universal o particular, intervivos o mortis-causa, con los cuales responderán solidariamente del cumplimiento de las mismas, y en general para cualquier ocupante de las propiedades que integren dicha Comunidad.

3. Cuando sobre alguna de las fincas que componen la Comunidad resultare compartido el derecho de propiedad o de cualquier otro tipo por varios propietarios en régimen de comunidad, proindivisión o de propiedad horizontal, el carácter de miembro de la Comunidad "Residencial Los Eucaliptos" lo ostentará precisamente la Comunidad de Propietarios de dicha finca, correspondiendo la representación de la Comunidad a una sola persona, que deberá ser el representante legal de la misma si lo tuviere, o una persona física que a dicho efecto deberán designar los demás copropietarios.

4. Cuando sobre alguna de las fincas que forman la Comunidad resultare desdoblado el derecho de propiedad, en virtud de un derecho de usufructo, habitación o similar el carácter de miembro de la Comunidad de Propietarios "Residencial Los Eucaliptos" recaerá en el nudo propietario.

5. En los supuestos de los apartados 3 y 4 que preceden responderán solidariamente ante la Comunidad todos los copropietarios o titulares de algún derecho sobre las fincas.

Artículo 4

La Comunidad de Propietarios se constituye al objeto de cumplir, entre otros los siguientes fines:

Atender y conservar los elementos de propiedad común y los de uso común, así como todos los servicios comunes de la Comunidad, sufragando sus gastos y creando, en su caso, nuevos servicios con dicho carácter.

Cuidar del exacto cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables dentro de la Comunidad.

Armonizar y dirimir, en su caso las diferencias que pudieran surgir entre los distintos propietarios en orden a la interpretación de estos Estatutos.

Integrar a los propietarios para resolver sus problemas comunes representándoles ante el Estado, Región, Provincia, Municipio y demás Entidades y Autoridades, Comunidades Autónomas, Corporaciones y personas físicas o jurídicas de toda índole.

CAPITULO II

REGIMEN DE LOS ELEMENTOS COMUNES O DE USO COMUN

Artículo 5

La Comunidad cuenta con bienes, elementos y/o instalaciones, que son objeto de propiedad y uso privativo de alguno o algunos de los propietarios, otros que pueden ser objeto de propiedad común y uso privativo y otros que pueden ser de propiedad común y uso común.

ELEMENTOS COMUNES

Se consideran elementos o instalaciones comunes de la Comunidad, además de los que se describen el artículo 396 del Código Civil según redacción de la Ley 8/1999, aquello que sin ser de la propiedad exclusiva o privativa de ningún copropietario pertenecen mancomunadamente a todos ellos en proporción a sus cuotas respectivas.

El derecho de copropiedad de los elementos comunes de la Comunidad es inseparable del derecho de propiedad que a cada copropietario corresponde sobre la finca o fincas de su exclusiva pertenencia, de forma que no podrá enajenarse, arrendarse, gravarse, ni ejecutar acto alguno de dominio sobre los elementos comunes, que no vaya ligado y vinculado al derecho sobre cada finca.

Enunciativamente y sin perjuicio de los derechos o servidumbres constituidos a favor de terceros serán elementos comunes de la Comunidad:

1) Las calles y redes viarias y peatonales de acceso a las distintas fincas de que se compone el conjunto "Residencial Los Eucaliptos" ubicadas dentro de los lindes del solar de 18.660 m2.

2) Los elementos, conducciones e instalaciones de riego, y de alumbrado público y energía eléctrica dentro de los lindes del solar de 18.660 m2 para uso y disfrute común.

3) La red general de desagües, tanto fluviales como fecales, y sus instalaciones hasta la conexión con los sanitarios de cada bloque. Y las tuberías y otras instalaciones que comprendan el sistema de suministro de agua hasta el enganche con el contador.

4) El subsuelo sobre el que se asienta el Residencial Los Eucaliptos, sin perjuicio de las servidumbres legales o de otra naturaleza que tenga que soportar.

5) Todos los espacios libres y ajardinados comprendidos entre las edificaciones de los bloques, la piscina construida y las proyectadas, así como su maquinaria, solarium y baños, los cuartos de contadores, escaleras, terrazas accesos a los vestíbulo, pasos peatonales, de circulación rodada, zonas de circulación y maniobra de los garajes y espacios o pasos de distribución de los mismos, rampas de entrada al parking, salas de máquinas de los ascensores, sala de máquinas y aljibe con su calderín de presión y bombas de elevación, sala destinada a basureros, sala destinada a cuarto de telecomunicaciones, las canalizaciones generales, fuentes, instalaciones de

riego, las acometidas de servicios y antenas de T.V y F.M interiores al solar de 18.660 m2.

6) Los cimientos, paredes maestras y medianeras, fachada, vestíbulos, cuadros de contadores, ascensores, escaleras desde el sótano hasta la última planta y todo cuanto en la finca sirva para uso de propiedad común.

Cualesquiera otros similares que pudieran establecerse por la Comunidad con este carácter.

En estos elementos comunes participarán los dueños de las fincas que componen la Comunidad, cualquiera que sea la forma y valor que los mismos pudieran tener en el futuro en la proporción o cuota de propiedad que se les asigne a cada finca en estos Estatutos (o en la escritura de División de Propiedad Horizontal).

ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO

A los propietarios de los apartamentos/fincas de Planta Baja, les corresponderá el uso y disfrute privativo de la zona ajardinada, (propiedad común) cuando exista, ubicada delante de su respectiva finca, entre los linderos derecho e izquierdo y con un fondo de 3m, siempre y cuando no alteren su estado exterior o perjudiquen los derechos de otros propietarios.

Los propietarios de dichas fincas reconocen un derecho de paso a favor de la Comunidad para el adecuado mantenimiento de los jardines existentes.

A los propietarios de los apartamentos/fincas de la Ultima Planta, les corresponderá el uso y disfrute privativo del solarium, (propiedad común) cuando exista, ubicada por encima de su respectiva finca, siempre y cuando

no alteren su estado exterior o perjudiquen los derechos de otros propietarios.

Los propietarios de dichas fincas reconocen un derecho de paso a favor de la Comunidad para el adecuado mantenimiento de las instalaciones comunes existentes.

Serán elementos comunes de uso privativo de los bloques a los que correspondan, las respectivas escaleras de acceso a las viviendas, rellanos, espacios de ascensor y ascensores, y todos aquellos elementos que sean susceptibles de individualizar como pertenecientes a un solo bloque.

Serán a cargo de los propietarios de las respectivas viviendas/bloques los gastos de limpieza, conservación reparación y reposición que se ocasionen en dichos elementos comunes de uso privativo en proporción a la cuota que les corresponde según su participación en la Comunidad.

Articulo 6

Cada propietario podrá efectuar obras privativas en el interior de su vivienda que tenga por convenientes siempre que no afecte a elementos comunes y siempre que cuente con los preceptivos permisos y licencias de la administración pública. En este caso es necesaria la comunicación previa al Presidente de la Comunidad de Propietarios y su autorización por escrito con el fundamento que cuando se ejecuten las obras, los demás propietarios, por razones de seguridad, conozcan qué obras se van a realizar y si se han tomado las medidas adecuadas.

Si a consecuencia de la realización de obras privativas en la vivienda, con el motivo que fuere, se ocasionaran desperfectos en otras viviendas o elementos comunes, el propietario que las realizó vendrá obligado a reparar el daño causado. Igualmente vendrá obligado a reparar los daños y perjuicios ocasionados por su descuido o por culpa de las personas que ejecutaren el trabajo.

Cada propietario es igualmente responsable y vendrá obligado a reparar los daños que pueden causar a otro copropietario o a los elementos comunes por averías, fugas o desperfectos sufridos en sus instalaciones privativas, así como a responder de los daños que culposa o dolosamente causaran las personas que con él conviven o accedan al edificio por causa del mismo.

Artículo 7

La comunidad de propietarios del Residencial Los Eucaliptos al igual que todos los copropietarios integrantes de la misma, conocen la existencia previa y proximidad del campo de golf así como los daños y desperfectos que puedan ocasionarse tanto en la vivienda como anexos o zonas comunes, por las actividades desempeñadas en el mismo. Exonerando por tanto a Taylor Woodrow de España de cualquier acción que pueda derivar conductas que den lugar a responsabilidad.

A su vez La comunidad de propietarios del Residencial Los Eucaliptos al igual que todos los copropietarios integrantes de la misma, conocen su pertenencia en la futura Entidad Urbanística de Conservación, al ser esta pertenencia en proporción a la cuota que le sea asignada, de carácter automática e inherente a la propiedad de cualquier terreno dentro del Sector Los Aguilares.

Artículo 8

Los gastos de establecimiento, conservación, entretenimiento, reparación, mejora, ampliación, suministro, consumo y tributos de los elementos comunes y su administración, serán sufragados por los propietarios en proporción a los coeficientes o cuota de propiedad señalados en estos Estatutos (o en la escritura de División de Propiedad Horizontal) con las salvedades establecidas en el artículo 5, último párrafo de los presentes Estatutos.

En este sentido, los propietarios de las viviendas, sitas en planta baja, contribuirán a los gastos de las escaleras y de los ascensores, por ser estos elementos comunes.

Artículo 9

Con independencia de los enganches, acometida e instalación de los contadores necesarios para cada elemento común y los internos privados de cada finca, que cada propietario contratará, conservará y abonará a su cargo, el suministro de energía eléctrica para las necesidades comunes de la Comunidad se contratará por la Comunidad con la Compañía Suministradora. Los suministros de agua potable y/o de riego se someterán a las condiciones estipuladas en el contrato de suministro aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Benahavís y la Entidad Taylor Woodrow de España, S.A, o quien de esta última traiga causa (en su día la Entidad Urbanística de Conservación).

Artículo 10

1. Los servicios comunes de la Comunidad se utilizarán según su naturaleza y se conservarán en perfecto estado y si fuera necesario se repararán en debida forma.

2. Las obras ordinarias de reparación se harán con el simple visto bueno del Presidente de la Comunidad. Para realizar las extraordinarias y las de mejora, así como para la instalación de nuevos servicios o elementos comunes o de uso común, será necesario acuerdo de la Junta de Copropietarios de la Comunidad.

   Las reparaciones que hayan de efectuarse por negligencia o culpa de unos o varios propietarios serán de cuenta de estos.

3. Con el objeto de mantener el concepto residencial de la comunidad bien como su imagen arquitectónica y paisajística, los propietarios de las fincas que la integran no podrán sin el previo consentimiento de la Junta de Propietarios:

3.1. Cambiar o alterar el color de las fachadas y/o elementos de cerramientos exteriores.

3.2. Vallar o alterar el paisajismo de los jardines comunes aún que sean algunos de uso privativo.

3.3. Cerrar, vallar o alterar las terrazas y/o rejas de ventanas.

3.4. Instalar toldos o cobertizos de terrazas, rejas de ventanas y/o antenas de radio y parabólicas de T.V.

3.5. Cerrar y/o vallar las plazas de garaje.

3.6. Dedicar la finca/vivienda a instalaciones de comercio, colegios, guarderías, peluquerías, clínicas, laboratorios, residencias para la tercera edad, instalación de oficinas y/o al ejercicio de cualquier tipo de actividad empresarial o profesional. No siendo posible desarrollar ningún tipo de negocio y ejercer ningún tipo de profesión

3.7. No se necesitará el consentimiento de la Junta de Propietarios, para el alquiler de las fincas que integran la comunidad, siempre, que este tenga el carácter de turismo y/o residencial.

4. Las fincas que componen este residencial (viviendas y anejos) habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial (vivienda).

5. Todos los copropietarios podrán utilizar los elementos comunes o de uso común, de conformidad con la finalidad de dichos elementos, y deberán atenerse a los principios de convivencia que deben regir la vida en común y siempre que dicha utilización no sea abusiva o contradictoria con tales fines y principios, no estando por la tanto autorizados, a depositar mercancías o materiales de construcción en las calles, viales o zonas verdes, ni almacenar

o guardar dentro de las fincas que les pertenezcan privativamente o las que sean comunes de uso común o privativo, materias inflamables, explosivas, molestas o nocivas, ni a desarrollar actividades molestas o peligrosas, o que pongan en peligro el buen nombre de las construcciones o de los propietarios u ocupantes de la Comunidad, ni a aparcar automóviles o cualquier clase de vehículos, en las calles u elementos comunes y de uso común, a no ser de forma meramente transitoria.

CAPITULO III
REGIMEN ECONOMICO DE LA COMUNIDAD

Artículo 11

1. En la Caja de la Comunidad y a disposición de la Administración de la Comunidad habrá siempre un fondo para atender las necesidades ordinarias de la Comunidad, entre las que se incluirán los gastos de conservación, impuestos o arbitrios cargados o librados sobre la totalidad de los inmuebles, reparación y reposición de los elementos e instalaciones comunes y de uso común, como farolas de alumbrado público, zonas verdes, jardines y riego de las mismas; tuberías y conducciones de agua, energía eléctrica, cables de televisión, teléfono, circuitos de radio, piscinas, limpieza de calles, seguros, gastos de la Administración y vigilancia, etc.

2. Dicho fondo se formará con las aportaciones de los copropietarios y se constituirá con una aportación inicial de **SEISCIENTOS EUROS**, en concepto de depósito, cuyo importe podrá aumentarse por acuerdo adoptado por mayoría simple en Junta General y que no será reintegrable a los propietarios que venden su finca, los cuales podrán obtener su reembolso de los sucesivos compradores. En adición a dicho depósito los copropietarios abonarán las cuotas ordinarias o extraordinarias, que de conformidad con los presupuestos anuales, se aprueben en la Junta General, y tengan que pagarse.

3. En cualquier caso, y en cumplimiento de lo preceptuado en la Ley de Propiedad Horizontal, el fondo de reserva para atender a las obras de reparación y conservación de la finca estará constituido por una cantidad mínima equivalente al 2,5 % del presupuesto del primer ejercicio y alcanzará en los siguientes ejercicios el 5%, debiendo mantenerse este fondo en esa cuantía como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán repuestos mediante nuevas derramas

Artículo 12

Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, una vez fijada la cuota de participación fijada en el título constitutivo de la propiedad horizontal. Con arreglo a dicha cuota, se habrá de efectuar el reparto de los gastos comunes que se originen, sea cual fuere la causa de ellos. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto la finca cualquiera que sea su propietario, siendo éste débito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro.

Artículo 13

1. Dentro de los treinta días siguientes a la notificación pertinente cursada por correo ordinario los propietarios ingresarán en la Caja de la Comunidad o en la cuenta bancaria designada para tal fin la cuota ordinaria o extraordinaria, que cada uno haya de satisfacer según lo establecido en los presentes Estatutos y o aprobado en la Junta General de Copropietarios.

2. La demora en el cumplimiento de esta obligación, producirá, sin necesidad de intimación ni requerimiento alguno, en recargo de 10% anual sobre la citada cuota a partir del último día en que debió verificarse el pago, mas el interés legal señalado por el Banco de España, aumentando en dos (2) puntos, en favor de la Comunidad y que se ingresará en el fondo común. Sí por la mora o incumplimiento de las obligaciones de pago se produjeran recargos, sanciones, gastos judiciales o extrajudiciales, todo ello, con inclusión de los honorarios y derechos de Abogado y Procurador de la Comunidad, aunque no fuera preceptiva su intervención, serán a cargo del moroso o incumplido.

En todo lo no expresamente previsto para el procedimiento de reclamación de las cuotas, nos remitimos a le Ley de Propiedad Horizontal y al Código Civil.

Articulo 14.-

Cualquier tipo de gasto provocado culposa o intencionadamente en elementos comunes, averias u obstrucciones, que sea consecuencia de negligencia o mal uso de un copropietario o personas por la cual deba responder, correrán a cargo del propietario, debiendo proceder a su reparación inmediata, estando facultado el Presidente o Administrador, a proceder a reparar los daños causados a costa del causante o responsable, recurriendo en caso de impago conforme lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 15.- El no uso por cualquier comunero de los elementos comunes o su renuncia al uso, disfrute o propiedad, en su caso, no le eximirá del pago de las cuotas que le correspondan.

CAPITULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 16.- Son obligaciones de los copropietarios, además de las establecidas en la Ley, las siguientes:

a) Contribuir con arreglo a su cuota de participación al sostenimiento de gastos comunes, y abonar los recibos extraordinarios que así haya acordado la Junta,
b) Respetar las instalaciones generales o aquellas otras que en provecho de los propietarios se hallen incluidas dentro de la finca.
c) Abonar el importe de daños o roturas ocasionados en los elementos comunes del inmueble, obligándose a mantener en buen estado su propiedad privativa; reparar los daños y perjuicios que ocasiones cualquier persona que con él conviva o acceda al inmueble por su causa, aunque fuera de manera accidental.
d) Comunicar al Secretario-Administrador el domicilio en España a efecto de citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad, así como el cambio de titularidad de la vivienda u fincas.
e) A Prescindir del uso de ventanas y balcones, como tendederos de roa, debiendo usar a tal fin los elementos interiores privativos de cada vivienda.
f) Se obligan a no perturbar la tranquilidad del resto de los propietarios, por lo que no podrán instalar explotaciones inmorales, insalubres, peligrosas o que alteren la comodidad de los ocupantes del Residencial.

Artículo 17.- El copropietario de cada vivienda podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines establecidos en estos Estatutos, y con las limitaciones y prohibiciones establecidas en los Estatutos y en las Normas de Régimen Interior.

No podrá arrendarlo a un número superior al de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y el arrendatario no contravenga los presentes Estatutos, la Ley de Propiedad Horizontal ni las Normas de Régimen Interior. El propietario responderá directamente o solidariamente por los daños cometidos por el ocupante y personas que con él convivan.

CAPITULO IV

ORGANOS DE LA COMUNIDAD

Artículo 18

El Órgano supremo de la Comunidad es la Junta de Propietarios. A la misma le corresponde decidir por mayoría de cuotas de participación sobre todos los asuntos, que por Ley o en virtud de los presentes Estatutos no corresponda a otro Órgano o a la Administración y entre otras decidirá sobre las siguientes materias:

1. Nombrar y remover a las personas físicas o jurídicas que ejerzan los cargos de Presidente. Secretario y Administrador. El cargo de Administrador ostentará el cargo de Secretario.

2. Aprobar el presupuesto anual de gastos e ingresos previsibles para la Comunidad y las cuentas correspondientes, exigiendo el pago de las cuotas a los distintos propietarios a través del Presidente o de la Administración, o personas por ellos delegadas, judicial o extrajudicialmente.

3. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias, y de mejora, así como la de instalación de nuevos elementos comunes o de uso común y recabar fondos para su realización.

4. Velar para que cada propietario u ocupante de las fincas cumpla con los Estatutos y las Normas de Régimen Interior.

5. Elegir un Presidente, cuyo cargo deberá recaer en un copropietario. Elegir, igualmente, un Secretario y un Administrador, que no necesitará ser copropietario de la Comunidad.

6. Aprobar la modificación de los Estatutos y determinar las Normas de Régimen Interior y de Seguridad de la Comunidad, siendo necesario que para que se adopte válidamente un acuerdo sobre las materias de este punto, voten favorablemente una mayoría de dos terceras partes, como mínimo de las cuotas de participación.

7. Conocer y decidir de los demás asuntos de interés general para Comunidad acordando las medidas necesarias para el mejor servicio común.

8. Cualquier otro asunto que no este encomendado expresamente a otro Órgano.

Artículo 19

La Junta General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses siguientes a la terminación del ejercicio social.

El ejercicio social terminará el 31 de Diciembre de cada año.

La Junta General Ordinaria se convocará por escrito cursado por correo certificado que deberá enviarse como mínimo treinta días antes de la fecha prevista para su celebración y en cuya convocatoria deberá indicarse: Lugar, fecha y hora de celebración y el orden del día de los asuntos a tratar. La convocatoria de la Junta General Ordinaria deberá acompañarse de la liquidación del ejercicio social precedente y del presupuesto del corriente.

Artículo 20

También se reunirán en Junta Extraordinaria en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan ¼ de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación.

Artículo 21

Las Juntas de Propietarios estarán presididas por el Presidente de la Comunidad o persona que éste designe.

Al final de cada Junta de Propietarios, se levantará un Acta, que deberá ser firmada por el Presidente o quien ejerza sus funciones y por el Secretario.

Dentro de los cuarenta y cinco días siguientes al de la celebración de la Junta General se enviará por correo certificado copia del Acta a los copropietarios, los cuales dentro de los treinta días siguientes a la fecha de recepción de las mismas deberán comunicar por escrito certificado las objeciones u oposición o deseos de modificación o adición del Acta.

Sobre tales solicitudes se adoptará el pertinente acuerdo en la Junta General que se celebre en primer lugar tras la recepción de las mismas. Caso de que no se formule ninguna solicitud u oposición se considerará el Acta como Aprobada.

Artículo 22

Para la fijación de la mayoría de los acuerdos de la Junta de Propietarios se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, haciéndose constar que cada copropietario tendrá derecho a un voto, salvo lo establecido en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal con respecto al propietario moroso.

Para que la Junta quede validamente constituida, deberá concurrir personalmente o debidamente representados, con autorización por escrito, la mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación. Si no concurre dicho quórum se procederá a una segunda convocatoria, que podrá celebrarse el mismo día habiendo transcurrido media hora desde la anterior, esta vez sin sujeción a quórum.

Artículo 23

Los copropietarios están facultados para asistir con voz y voto a las Juntas Generales o delegar su representación en una persona física que no necesitará tener la cualidad de copropietario, mediante un simple escrito. En caso de propiedad compartida o desdoblada los copropietarios deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos de voz y voto en representación de la totalidad, quedando todos ellos vinculados por la actuación de sus representantes.

Artículo 24

Corresponden al Presidente:

a. La representación de la Comunidad de Propietarios en juicio y fuera de él, especialmente en la futura Entidad Urbanística de Conservación de Los Arqueros.

b. La convocatoria de la Junta de Propietarios.

c. Presidir y dirigir las deliberaciones de la Junta de Propietarios y hacer ejecutar sus acuerdos.

d. Y todas las demás funciones que le atribuya la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 25

Optativamente la Junta de Propietarios podrá elegir, de entre su seno una Junta Directiva que estará compuesta por **un mínimo de tres y un máximo de treinta y un copropietarios (uno por bloque)** y cuya misión consistirá en servir de enlace entre los copropietarios y los Órganos de la Comunidad, apoyando a dichos Órganos en la formulación de propuestas desarrollo de iniciativa y ejecución de los acuerdos para la mejor configuración de la convivencia y el cuidado de los elementos comunes y de uso común dentro de la Comunidad.

Artículo 26

La Comunidad tendrá un administrador, cuyo cargo podrá ser desempeñado por una persona física o jurídica, confiándose inicialmente el desempeño de dichas funciones a la entidad Taylored Services, S.L, y cuyo cargo podrá prorrogarse por plazos anuales mediante acuerdo validamente adoptado por la Junta General. El cargo de primer Presidente de la Comunidad corresponderá a quien designe el Promotor.

Artículo 27

Corresponderán a la Administración o Administrador:

1. Cooperar con el Presidente en la vigilancia del buen régimen de la Comunidad, sus instalaciones y servicios, dando inmediata cuenta al Presidente de cualquier anomalía o incidencia que pudiera producirse al respecto.

2. Formular el presupuesto de gastos e ingresos previsibles y de los medios necesarios para hacer frente a los mismos que deberán someterse a la Junta de Propietarios Ordinaria junto con las cuentas del ejercicio transcurrido.

3. Atender a la conservación y mantenimiento de todos los elementos y servicios comunes y de uso común de la Comunidad, disponiendo las

reparaciones ordinarias y vigilando su ejecución y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes que fueran necesarias dando cuenta inmediata al Presidente.

4. Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios y las instrucciones recibidas por el Presidente, en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que fueren pertinentes, rindiendo cuentas de ello al Presidente.

5. Custodiar, a disposición del Presidente y, en su caso de los copropietarios, la documentación de la Comunidad.

6. Todas las demás atribuciones que en cada caso le designe el Presidente o se le confieran por la propia Junta General y entre ellas la de actuar como Secretario caso de que no se haya designado alguna persona determinada en cada caso.

Artículo 28

La Administración o Administrador recibirán una retribución anual de acuerdo al mercado y con cargo a los gastos de la Comunidad y en consonancia con el trabajo a realizar.

Los demás cargos, Presidente, Secretario y en su caso vocales y Junta directiva serán gratuitos.

Artículo 29

Disposiciones transitorias:

Mientras Taylor Woodrow de España, S.A. sea propietaria de alguna finca que integre la Comunidad de Propietarios "Residencial Los Eucaliptos" podrá:

a. Utilizar una o más fincas de su propiedad como piso piloto u oficina de ventas.
b. Mejorar a sus solas costas (manteniéndose siempre dentro del estilo arquitectónico y paisajístico definido a origen) los jardines y pintura exteriores pertinentes a las fincas de su propiedad a la venta o utilizadas según el apartado anterior.
c. Incorporar a la presente comunidad los apartamentos, (fincas y demás elementos comunes pertinentes), resultantes de la terminación en su día de los Bloques Bloque 1, Bloque 2, Bloque 3, Bloque 4, Bloque 5, Bloque 6, Bloque 7, Bloque 8.

CAPITULO V

DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 30

La responsabilidad civil de la Comunidad frente a los propietarios o frente a extraños se repartirá entre aquellos de acuerdo con los coeficientes o cuota de propiedad asignada a cada propietario, con tal que no sea imputable a algún o algunos propietarios, en cuyo caso el resarcimiento del daño será causa de su exclusiva cuenta.

Artículo 31

Todos los edificios e instalaciones de la Comunidad deberán estar asegurados contra los riesgos de responsabilidad civil, incendio, inundación y otros fenómenos naturales, así como de explosión de gas y otros aparatos, como los de vapor. Tales seguros se harán sobre el inmueble, su mobiliario y elementos decorativos propiedad de la Comunidad si los hubiere, no alcanzando al mobiliario y a otros valores privativos de cada propietario, que pudiere ser afectado por el siniestro.

Artículo 32

Cuando la indemnización recibida del asegurador fuese inferior a la cantidad necesaria para la reconstrucción, los propietarios deberán concurrir a aportar la diferencia necesaria de acuerdo con los coeficientes o cuotas de propiedad asignadas y cuando fuere superior quedará a disposición de la Comunidad.

Artículo 33

Si uno o más edificios perecen total o parcialmente, los propietarios podrán optar entre la reconstrucción o la venta del solar y lo que quedare del edificio(s). Dicho acuerdo se decidirá en Asamblea general debidamente constituida siendo suficiente su aprobación por mayoría.

En el caso de que por la Junta se optase por la reconstrucción, el copropietario que no esté conforme, estará obligado a ceder sus derechos sobre la vivienda/s a los otros, valorándose dicha cesión mediante precio fijado por dos peritos, nombrado uno de cada parte y en caso de discordia por un tercero, designado por insaculación.

Artículo 34

Si la Junta decide no reconstruir el (los) edificio(s) se venderá el solar y los materiales en la forma acordada por la Junta y se repartirá su precio con arreglo a los coeficientes o cuotas de propiedad.

CAPITULO VI
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 35

Los copropietarios que enajenen su finca o constituyan un derecho real sobre la misma, así como los que adquieran tal derecho real o tal finca, deberán comunicarlo por escrito certificado dirigido a la Administración.

Artículo 36

En caso de venta o constitución de algún derecho real sobre las fincas que componen la Comunidad de copropietarios se hará constar en los documentos públicos y privados que al efecto se redacten, la existencia y aceptación de estos Estatutos y la obligación de cumplir, con los mismos para los nuevos adquirentes de la finca o de derechos reales sobre las mismas.

Artículo 37

Con carácter subsidiario a los presentes Estatutos y en tanto no se oponga a lo dispuesto en los mismos, serán aplicables a la Comunidad las disposiciones contenidas en la Ley Española de 21.7.1960, modificada por la Ley 8/1999, sobre Propiedad Horizontal.

Artículo 38

Para cualquier divergencia que surja en relación a la interpretación o aplicación de los presentes Estatutos, los copropietarios, con renuncia expresa al fuero propio, si lo tuvieren, se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales competentes para el lugar en que está emplazado el inmueble, en término municipal de Benahavís (Málaga-España), siendo aplicable el Derecho español

Artículo 39

El compareciente solicita del Sr. Registrador la inscripción de los presentes Estatutos en el registro de la Propiedad de su digno cargo.

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL LOS EUCALIPTOS", Sito al Sur de la Urbanización Los Arqueros, en el Sector Los Aguilares, Benahavís, Málaga.

Artículo 1. Este reglamento de régimen interior contiene normas para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad y el adecuado uso y utilización de las instalaciones, servicios y demás cosas comunes, siendo de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios y servidores.

Artículo 2. La Junta de Propietarios queda facultada para hacer las indicaciones pertinentes y adoptar las resoluciones que procedan en orden a mantener, en todo momento el rango moral, el concepto de residencia privada del inmueble y el buen orden dentro del mismo.

NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 3.- Todos los propietarios deberán exponer sus quejas, sugerencias y observaciones al Presidente o Administrador de su bloque, quién las hará llegar a la Junta Rectora para las decisiones oportunas.

Artículo 4.- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

Los apartamentos serán destinados a viviendas. Las fincas objeto de propiedad y/o usufructo privativo no podrán ser destinadas a la actividad de crianza o cuidado de vegetales o animales.

Artículo 5.- Además de las sanciones previstas en el último artículado, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

Artículo 6.- Queda prohibido el tendido de ropa en la fachada exterior, terrazas y ventanas, debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto y de forma tal que no produzca molestias a las viviendas inferiores. Queda prohibido colocar objetos en los balcones o ventanas, autorizándose solo macetas, flores y adornos de tamaño reducido, cuidando de que queden bien sujetos y de evitar que el riego produzca goteras.

Se procurará que el riego de jardines u otras zonas privadas, no repercuta negativamente en otras zonas tanto privadas como comunes. Si así fuera el responsable deberá subsanar las consecuencias.

Artículo 7.- La limpieza y sacudida de alfombras, tapices, esteras, etc., así como el riego de macetas, deberá hacerse a las horas señaladas en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 8.- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 10 de la mañana. Igualmente desde las 15 a las 17 horas, por cuanto dichos horarios se destinan al descanso de los habitantes.

Durante el día no se podrán producir ruidos excesivos e injustificados que puedan molestar a los vecinos y en caso de fiestas o reuniones, en las cuales se pueda alterar esta disposición, deberá pedirse permiso previo al Presidente de la Comunidad.

Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta en los lugares comunes del Residencial, calles, portales y demás servicios comunes, fuera de las horas señaladas.

Cualquier aparato tales como receptores de radio, televisión, etc. se regularán de forma que su funcionamiento no trascienda ni moleste a otros apartamentos.

Artículo 9.- Queda prohibido ejercer en el interior de las viviendas actividades incómodas, insalubres y peligrosas, así como tener animales domésticos que no estén tolerados por las vigentes disposiciones sanitarias o la Policía Municipal.

Solamente serán permitidos animales domésticos de compañía “normales” como perros, gatos, etc. y nunca más de uno por finca. Queda terminantemente prohibida la tenencia de otros animales como reptiles, arácnidos, etc.

Los Perros, gatos o cualquier animal doméstico deberán sujetarse a las siguientes normas: a) Los perros deberán ir siempre atados y con bozal, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos del Residencial.

b) Se evitará que los animales hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes. En caso de producirse las mismas, los costos de limpieza y desinfección de las zonas serán con cargo al propietario.

c) Los animales deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.

d) El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos o molestias de los animales durante las horas de descanso.

La Junta Rectora, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, avisará a los servicios municipales para la recogida de animales que no reúnan los requisitos mencionados.

Las mismas normas sobre olores o ruidos son aplicables a los animales domésticos, los cuales no podrán dejarse en libertad por los elementos comunes o de uso común.

Artículo 10.- Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas.

Artículo 11.- Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto.

Artículo 12 No se permitirá dejar bicicletas, carritos de niño ni cualquier otro objeto en las escaleras, vestíbulo ni portal.

EL USO DE ASCENSORES

Artículo 12 El ascensor no deberá ser usado en ningún caso por personas menores de catorce años, salvo que vayan acompañadas de otras mayores de dicha edad.

Artículo 13.- En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

Artículo 14.- Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros.

Artículo 15.- Para el buen cuidado de los ascensores y los debidos engrases periódicos se concertará el correspondiente contrato con la casa especializada en tal cometido.

DEL SERVICIO DE BASURAS

Artículo 16.- Las basuras deberán ser bajadas siempre en bolsa de plástico cerrada u otro sistema similar, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento, depositándolas en los contenedores/ bidones designados para tal efecto. Haciéndose expresa mención, que no podrán dejarse al lado de los pilares ni fuera de los armarios de los garajes, destinados a tal efecto.

Artículo 17.- Para el correcto funcionamiento de este servicio, evitando una desorganización que llevaría consigo problemas de malos olores e insalubridad, además de falta de estética, queda establecido que la bajada se efectué por la noche de Lunes a Viernes y a partir de las 22:00 horas, quedando prohibido bajar los desperdicios en horario distinto y por supuesto, dejar bolsas u otro tipo de recipiente fuera del lugar destinado al efecto.

DE LA UTILIZACION DE PISCINAS

Artículo 18.- Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario, llevar ropa adecuada, concretamente se prohíbe utilizar otra que no sea el traje de baño y camisa o similar y siempre con zapatillas de baño.

Artículo 19.- La zona de esparcimiento con piscinas y terrazas será de uso exclusivo de los propietarios o arrendatarios de las viviendas, así como de los familiares de las mismos.

Dentro del recinto de la piscina se tendrá en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

a) Obligación de usar gorro de baño para toda persona de cabello largo.
b) Prohibición total y absoluta de celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.
c) Se prohibe consumir comidas, bebidas dentro del recinto de la piscina y asimismo depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.
d) Se prohíbe la entrad de cualquier perro u otro animal.
e) Queda terminantemente prohibido bañarse en la(s) piscina (s) fuera del horario acordado por la Junta.
f) Los menores de 15 años no tendrán acceso a la piscina si no van acompañados de algún familiar mayor de edad.
g) Es totalmente obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina. Se observarán en todo momento las usuales normas de higiene y seguridad.

DE LA UTILIZACION DE ALARMAS.

Artículo 20.- Queda terminantemente prohibido la conexión de alarmas, sin haberse conectado ni contratado con una empresa de seguridad previamente.

DE LAS VIVIENDAS /GARAJES Y TRASTEROS QUE SON ARRENDADOS O CEDIDOS

Artículo 21.- Los Derechos y obligaciones de la Urbanización, y los Estatutos del Residencial y de este Reglamento se entienden afectan de idéntica forma a los ocupantes de las viviendas/trasteros/ y garajes, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier título de ocupación , o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

El propietario responderá ante la Comunidad de las molestias o perjuicios que puedan causar los miembros de su familia o empresa o los ocupantes de los bienes privativos, debiendo prever como causa justa de resolución de los contratos que celebre para utilización de sus bienes privativos, el incumplimiento de estas normas estatutarias.

La comunidad a través de sus órganos representativos podrá exigir a los ocupantes de daños y perjuicios ocasionados e imponer las sanciones previstas en el Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad directa del propietario

DE LAS SANCIONES A IMPONER

Artículo 22.-El incumplimiento de lo preceptuado en cualquiera de los artículos de este reglamento, sin perjuicio de resarcir los daños a que hubiere lugar, podrá ser sancionado por la Junta con la multa de 30 Euros a 600 Euros según la importancia de cada caso, y cuyos importes engrosarán los fondos de la Comunidad. A su vez también podrá ser privado en la forma y tiempo que establezca la Junta a la utilización de servicios o elementos comunes.

Artículo 23.- Las presentes normas entrarán en vigor a partir de la constitución legal de la Comunidad de Propietarios “Residencial Los Eucaliptos”.