

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DEL COMPLEJO
RESIDENCIAL - ASISTENCIAL**





ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL - ASISTENCIAL “SOL ANDALUSÍ”

CAPITULO PRELIMINAR.- CONCEPTO Y PRINCIPIOS QUE RIGEN LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE “SOL ANDALUSÍ”

ARTÍCULO 1.- CONCEPTO.

SOL ANDALUSÍ es un Complejo Residencial-Asistencial situado en el término municipal de Alhaurín de la Torre (Málaga), Camino Cuesta del Palmar, Finca La Alquería, CP 29130, que se constituye y opera como una Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 2.- CARÁCTER ASISTENCIAL DEL COMPLEJO.

El Complejo Residencial-Asistencial **SOL ANDALUSÍ** se ha diseñado y ordenado urbanística, arquitectónica, económica y jurídicamente con el fin primordial de prestar servicios de carácter social, residencial, convivencial, de ocio y asistencial a los residentes temporales y propietarios-residentes del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de los presentes Estatutos.

La configuración y destino del Complejo y la normativa reguladora de los servicios asistenciales a prestar en el mismo determinan que sea necesario establecer determinadas particularidades en el modo de disfrute del derecho de propiedad de los titulares de los inmuebles situados en **SOL ANDALUSÍ**, así como determinadas limitaciones y especialidades en el uso del Complejo y de los servicios que en el mismo se prestan. Unas y otros quedan regulados en los presentes Estatutos, así como, en su caso, en el Reglamento de Régimen Interior, y en los acuerdos y resoluciones válidamente adoptados por los órganos de gobierno y administración del Complejo.

En los presentes Estatutos y en sus normas de desarrollo la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial-Asistencial **SOL ANDALUSÍ** se designará indistintamente por esa denominación o por las menciones “Complejo”, “Conjunto”, “Complejo Residencial”, “Comunidad”, “Comunidad de Propietarios” o **SOL ANDALUSÍ**.

CAPÍTULO I.- OBJETO, ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL COMPLEJO Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

ARTÍCULO 3.- OBJETO DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial-Asistencial **SOL ANDALUSÍ** tienen por objeto regular las relaciones, la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y bienes comunes entre los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial-Asistencial **SOL ANDALUSÍ**, así como establecer las normas de funcionamiento de la Comunidad teniendo como criterio orientador el carácter asistencial de la misma.

Los presentes Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada condueño, y sus disposiciones son de ineludible observancia, tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad, como para las personas que con ellos convivan o de los mismos dependan, y en general, para cualquier persona que resida dentro del Complejo Residencial **SOL ANDALUSÍ**.

Los residentes o usuarios temporales que no sean propietarios de inmuebles, dentro del complejo se someterán a las normas de residencia, convivencia y uso de elementos y servicios establecidas en los presentes Estatutos y en sus normas de desarrollo.

ARTÍCULO 4.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El Régimen Jurídico que regirá la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial-Asistencial **SOL ANDALUSÍ** será el siguiente:

- (a) El establecido en la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal.
- (b) Los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interior del Conjunto, y los acuerdos y resoluciones válidamente adoptados por sus órganos de gobierno y administración.
- (c) En defecto de las normas establecidas en los apartados anteriores, se aplicarán las disposiciones del Código Civil.
- (d) Las demás normas de especial aplicación.



ARTÍCULO 5.- INMUEBLES COMPRENDIDOS EN EL COMPLEJO SOL ANDALUSÍ.

El Complejo **SOL ANDALUSÍ** se desarrollará en DOS FASES sucesivas en el tiempo, estando cada una de ellas integrada por los inmuebles, elementos y anexos que se contengan en los respectivos títulos de obra nueva y división horizontal.

Cada uno de los alojamientos y locales que integran el Complejo lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de éste, que son todos aquellos señalados en el artículo 396 del Código Civil y la vigente Ley de Propiedad Horizontal, caracterizados por ser aquellos elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute del alojamiento, tales como suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas y que a título enunciativo son:

- Zonas ajardinadas.
- Piscinas exteriores.
- Fachadas, tejados y suelos.
- Cimentaciones y cubiertas.
- Rampas de acceso a garajes.
- Porches, revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas.
- Elementos estructurales.
- Pasillos, corredores, rellanos y zonas de paso y distribución.
- Recintos de ascensores, maquinaria y cuartos de contadores.
- Caminos interiores dentro del Complejo.
- Núcleos de escalera
- Instalaciones correspondientes a la antena TV-FM.

Sin perjuicio de lo anterior, y además, podrán incorporarse nuevos elementos comunes, o desafectarse de tal carácter algunos de los existentes, –salvo que, en este último caso, se tratare de elementos comunes por naturaleza- mediante el oportuno acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 6.- CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS E INMUEBLES DEL COMPLEJO.

Los elementos que integran el Complejo **SOL ANDALUSÍ** (entendiendo por tales los inmuebles, instalaciones, recintos y superficies que en él se sitúan) se clasifican en las siguientes categorías, en razón de su destino y carácter:

A.- ELEMENTOS PRIVATIVOS.

A.1. Elementos privativos de uso residencial.

A.2. Elementos privativos de uso asistencial.

A.3. Elementos privativos de uso complementario comercial o accesorio.

B.- ELEMENTOS COMUNES.

B.1. Elementos comunes de uso residencial.

B.2. Elementos comunes de uso asistencial.

B.3. Elementos comunes de uso privativo.

CAPÍTULO II. DE LA COPROPIEDAD Y LA RESIDENCIA EN “SOL ANDALUSÍ”

ARTÍCULO 7.- USO Y HABITACIÓN DEL COMPLEJO. PROPIETARIOS, RESIDENTES Y USUARIOS.

En orden a la titularidad, ejercicio de derechos y obligaciones y recepción de los servicios, en SOL ANDALUSÍ pueden distinguirse los siguientes sujetos:

1.- Propietario / Copropietario: Persona o entidad titular de un derecho de propiedad sobre uno o varios de las fincas en que se divide horizontalmente el Complejo SOL ANDALUSÍ, pudiendo o no residir en éste. La condición de propietario hace a quien la ostenta sujeto de los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 14 y 15 de los presentes Estatutos.

2.- Residente-Titular: Persona física que, con título válido, habita con carácter permanente o temporal en uno de los alojamientos del Complejo. El Residente-Titular será, en defecto del propietario y por designación expresa de este (cuando el Propietario no resida en el Complejo), sujeto de los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos salvo aquellos que la Ley señala para el propietario con carácter personalísimo o intransmisible. A estos efectos, el Residente-Titular deberá aceptar expresamente esta circunstancia y, en particular, su obligación de atender el pago de las cuotas por los servicios que la Comunidad presta.

De los servicios asistenciales de carácter obligatorio que la Comunidad presta, que serán satisfechos a través del pago de la cuota de Comunidad, solo podrá beneficiarse el Residente-Titular de cada uno de los alojamientos.

En ningún caso el pago por parte del Residente-Titular de cuotas por servicios que presta la Comunidad minorará ni alterará la responsabilidad del propietario por el pago de las cuotas debidas y no satisfechas, como tampoco minorará ni alterará la afección real de la finca a dicho pago, en los términos establecidos en la Ley 49/1960.

3.- Residente - No Titular: Persona física que convive con un Residente-Titular o un Propietario en uno de los alojamientos del Complejo. Esta persona solo será titular de derechos y obligaciones en virtud de pacto expreso. Como consecuencia de este pacto



expreso el Residente - No Titular podrá beneficiarse de los servicios que presta la Comunidad, incluidos los servicios de recepción obligatoria, sujeto al pago de las cuotas o tarifas correspondientes.

4.- Visitante / Usuario: Persona física que accede al Complejo sin habitar en él.

Los Visitantes podrán recibir, en virtud de pacto expreso, cualesquiera de los servicios que presta el Complejo.

El Propietario y el Residente-Titular, caso de ser distinto de aquél, responderán solidariamente frente a la Comunidad de Propietarios de las deudas de cualquier naturaleza que los Residentes- No Titulares que convivan con ellos y los Visitantes que aquéllos hubiesen invitado o recibido contrajesen con la Comunidad, así como de los daños que todos ellos ocasionen a los elementos comunes. Esta misma responsabilidad se establece además frente a los demás propietarios, por los daños que se ocasionen en sus elementos privativos.

De conformidad con las normas reguladoras del derecho de propiedad, la condición de Residente Titular no requiere ostentar la condición de copropietario, pudiendo aquél ocupar el alojamiento por cualquier título válido en derecho distinto del de la propiedad.

El destino de los alojamientos que integran el Complejo **SOL ANDALUSÍ** será el de servir para residencia temporal o permanente de residentes-titulares (sean o no propietarios) y quienes con ellos convivan. Queda prohibido el ejercicio en los alojamientos y en sus anejos de cualquier clase de actividad económica, ya fuese ésta empresarial, profesional o artística, ya fuera como establecimiento principal o indirectamente relacionado con la actividad de que se trate, así como la ubicación de domicilios sociales de empresas o entidades que tengan por objeto el ejercicio de cualquier actividad mercantil, o incluso el desarrollo de actividades sin ánimo de lucro, de carácter recreativo, religioso, político o científico.

Lo anterior no limita, por ser supuesto distinto, la posibilidad de que los alojamientos puedan ser cedidos a terceros por sus propietarios en el ejercicio de una actividad económica, siempre y cuando el destino final del alojamiento sea el de residencia temporal o permanente de personas físicas.

En los locales comerciales, comedores, áreas de servicios médicos y, en general, inmuebles, recintos y superficies destinados a finalidades distintas de la de vivienda sí podrán desarrollarse las correspondientes actividades económicas, ya sea por el propietario o por terceros distintos a éste en virtud de título válido. En estos casos, la actividad económica de que se trate no podrá vincularse ni ofrecerse a terceros como vinculada en modo alguno a **SOL ANDALUSÍ**, salvo que mediase autorización expresa de la Junta Directiva. Quedan a salvo los derechos de utilización de marca o denominación social de la Entidad promotora del Complejo.



ARTÍCULO 8.- CONVIVENCIA

El Residente-Titular de cada alojamiento podrá convivir en la misma con otras personas. Dichas personas deberán cumplir las normas que regulan la convivencia y uso de los elementos y servicios de la Comunidad de Propietarios.

En el caso de que un Residente-Titular dejase de residir definitivamente en el Complejo, cualquiera que sea la causa, los Residentes-No Titulares deberán cesar en la situación de residencia, salvo que cualquiera de ellos adquiriera la condición de nuevo Residente-Titular en virtud de título válido.

El cese en la situación de residencia de los Residentes-No Titulares no será aplicable en el caso de hospitalización de larga duración del residente-titular, u otra ausencia temporal del Complejo debida a fuerza mayor debidamente acreditada. Estas circunstancias se apreciarán, en su caso, por la Junta Directiva.

ARTÍCULO 9.- TRANSMISIÓN, GRAVAMEN O CESIÓN DE LA PROPIEDAD.

En la transmisión de los inmuebles que integran el Complejo **SOL ANDALUSÍ**, sea cual fuere su título, ya sea “inter vivos” o “mortis causa”, se hará constar de forma expresa las especialidades de uso del inmueble por razón del carácter asistencial del Complejo al que el mismo pertenece, así como las peculiaridades y limitaciones a su uso y disfrute. Esta misma mención se hará en la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre dichos inmuebles, así como en su arrendamiento o cesión por cualquier título.

CAPÍTULO III.- DEL RÉGIMEN DE USO DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS DE LA COMUNIDAD Y LOS SERVICIOS A PRESTAR EN LA MISMA.

Todos los elementos que integran la Comunidad de Propietarios **SOL ANDALUSÍ** habrán de utilizarse en modo tal que, respetando los derechos inherentes a sus propietarios, sirvan o se adecuen al fin asistencial del Complejo.

ARTÍCULO 10.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.-

1.- Elementos privativos de uso residencial. Tienen tal carácter las fincas independientes definidas como tal en el título de división horizontal del Complejo, al constituir un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente que se destina primordialmente a satisfacer las necesidades de vivienda de personas físicas. En particular, son elementos privativos de uso

residencial los alojamientos (apartamentos, bungalows y estudios), así como los trasteros y las plazas de aparcamiento, anexas o no a los alojamientos.

Los elementos privativos de uso residencial se utilizarán por sus propietarios con todas las prerrogativas inherentes al derecho de propiedad, sin más limitaciones que las expresamente establecidas en la Ley, en los presentes Estatutos, y las que impone el deber de convivencia normal y pacífica con los demás copropietarios y residentes.

2.- Elementos privativos de uso asistencial. Son elementos privativos de uso asistencial aquellos bienes definidos con carácter privativo en el título de propiedad horizontal, al constituir un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente, cuyo destino primordial es la prestación de servicios sanitario-asistenciales.

Dado el carácter asistencial del Complejo **SOL ANDALUSÍ**, la prestación de servicios de carácter sanitario-asistencial a través de estos elementos se configura como un elemento necesario para el cumplimiento del fin de la Comunidad de Propietarios.

El uso de estos elementos por parte de los propietarios, residentes, titulares o no titulares y visitantes, se llevará a cabo de conformidad con las reglas establecidas en los presentes Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interior y en los contratos de prestación de servicios o arrendamiento que hayan de concertarse entre los prestatarios de dichos servicios, los propietarios de los elementos privativos, la Comunidad de Propietarios y los copropietarios, residentes-titulares y usuarios, según los casos.

Los propietarios de elementos privativos de carácter asistencial utilizarán éstos en la forma más adecuada para garantizar la prestación de los servicios asistenciales a los residentes del Complejo.

3.- Elementos privativos de uso complementario, comercial o accesorio. Tienen este carácter aquellas fincas independientes, o partes o anexos de las mismas físicamente delimitadas, cuyo uso primordial es la prestación de servicios no estrictamente sanitario-asistenciales ni de residencia de personas físicas, como son los de carácter comercial, de servicios, de ocio y esparcimiento, cultural, restauración, deportivo, y cualesquiera otros complementarios al régimen residencial del Complejo.

Son elementos privativos de uso comercial o accesorio; además de aquéllos otros que cumplan los requisitos antes señalados, los locales comerciales, oficinas, zonas de servicios a público, restaurantes, cafeterías, living room, teatro-auditorio, los cuartos de servicio y maquinaria, los almacenes y depósitos, siempre que, como se ha señalado, no se encuentren afectos a la prestación de servicios de carácter asistencial.

4.- Disposiciones comunes a los elementos privativos de uso asistencial, comercial y complementario.

Los titulares de elementos privativos de uso complementario, comercial y asistencial, podrán, respecto de dichos elementos, realizar las modificaciones, adaptaciones, obras y reformas que sean necesarias o convenientes para el desarrollo de la actividad y la adecuada prestación de los servicios complementarios y asistenciales, ello sin necesidad de autorización de la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, los titulares de elementos privativos de uso comercial, complementario y asistencial, podrán, sin necesidad de autorización de la Comunidad de Propietarios y al objeto de poder desarrollar su actividad, segregar, dividir, agrupar, agregar, colocar rótulos, instalar maquinaria, salidas y tomas de ventilación, así como apertura de huecos, de los elementos de los que estos son titulares. La posibilidad de agrupar se podrá materializar tanto respecto de fincas situadas en el Conjunto como de otras propiedades ajenas al mismo, si fuese materialmente posible.

Es responsabilidad de los titulares de los elementos privativos de carácter asistencial o complementario la obtención y mantenimiento de las licencias y autorizaciones necesarias para el ejercicio de la correspondiente actividad.

Asimismo, las obras, reformas e instalaciones que se realicen deberán de cumplir las normas de carácter técnico, sanitario y arquitectónico que sean de aplicación, así como obtener las licencias y autorizaciones administrativas que sean precisas.

Los titulares de elementos privativos de carácter asistencial, comercial o complementario podrán explotar éstos directamente o a través de terceros.

ARTÍCULO 11.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

1.- Elementos comunes de uso residencial. Son elementos comunes de uso residencial aquellos bienes o derechos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil, forman parte integrante de las edificaciones del Complejo, y sin cuya existencia no puede concebirse la de éste, así como aquellos elementos que, no siendo accesorios ni inseparables de las edificaciones, se destinan a uso común de los residentes del Complejo, tales como las zonas ajardinadas comunes, los caminos interiores, las piscinas exteriores, lagos y zonas de esparcimiento adyacentes.

Estos elementos se utilizarán por los copropietarios, residentes y usuarios con arreglo a las normas establecidas en la Ley, los presentes Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interior y, en su caso, en los acuerdos adoptados válidamente por los órganos de gobierno de la Comunidad.

2.- Elementos comunes de uso asistencial. Son elementos comunes de uso asistencial aquellos que se destinan por sí solos o conjuntamente con otros elementos, comunes o privativos a la prestación de servicios de carácter asistencial.

En estos casos, los elementos comunes quedan especialmente afectos a la prestación del servicio asistencial y, por lo tanto, su uso por los copropietarios, residentes y usuarios deberá acomodarse a las normas de funcionamiento del servicio que aprueben los órganos de gobierno de la Comunidad o establezca el prestador de dicho servicio.

En particular, tienen este carácter,

- a) Las piscinas exteriores.
- b) La zona denominada “Plaza de Andalucía”, situada en el Edificio “Centro Sol”.

Los locales comerciales situados en las zonas adyacentes o lindantes con la “Plaza de Andalucía” podrán situar en ella sillas, mesas y demás elementos funcionales propios de los servicios que presten.

3.- Elementos comunes de uso privativo. No perderán el carácter de elemento común aquellos sobre los que, de conformidad con los términos de la escritura de división horizontal, se haya constituido o concedido un derecho de uso privativo a favor de uno o varios copropietarios.

En estos casos, el propietario que goza del derecho de uso de un elemento común está obligado a ejercitar ese derecho conforme al destino del elemento de que se trate y de manera que no perjudique el interés de la Comunidad, absteniéndose de realizar cualquiera de las actividades prohibidas por la Ley, los Estatutos, el Reglamento de Régimen Interior o las normas y acuerdos que los desarrollen.

ARTÍCULO 12.- SERVICIOS DE LA COMUNIDAD.

SOL ANDALUSÍ tiene entre sus finalidades, con carácter primordial, la prestación de servicios asistenciales. Dicha prestación, en la medida en que es un elemento esencial e inherente a **SOL ANDALUSÍ**, es de **recepción obligatoria** para los propietarios y, en su caso, Residentes-Titulares.

Junto a los servicios asistenciales obligatorios, la Comunidad presta otros relacionados con el mantenimiento y gestión de los elementos que la integran, y que son asimismo de recepción obligatoria.

Adicionalmente, la Comunidad podrá prestar determinados servicios de recepción voluntaria para los copropietarios, residentes y usuarios.

Los indicados servicios, ya fuesen de recepción obligatoria o voluntaria, podrán prestarse a través de bienes de carácter común o privativo, tanto asistencial como complementario.

A.- Servicios generales de prestación y recepción obligatoria.

Son todos aquéllos necesarios para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes y para ordenar y garantizar el cumplimiento de las normas de uso y convivencia del Complejo. A título meramente enunciativo, entre ellos se encuentran los siguientes:

- a) Mantenimiento de zonas ajardinadas y espacios deportivos.
- b) Recepción y Control de Accesos.
- c) Limpieza y mantenimiento de zonas comunes exteriores e interiores.
- d) Seguridad y vigilancia del recinto las 24 horas.
- e) Suministros de electricidad, agua y similares.
- f) Mantenimiento de instalaciones y maquinaria.

B.- Servicios mínimos de carácter sanitario-asistencial de prestación y recepción obligatoria.

- a) Botón Rojo 24 horas (atención médica permanente).
- b) Enfermería.
- c) Sala de Exploración y Consultorio Médico.
- d) Centro Clínico de Primeros Auxilios.

C.- Servicios médico-asistenciales de recepción voluntaria.

- a) Chequeos y Seguimiento Médico.
- b) Fisioterapia y Rehabilitación.
- c) Gimnasia adaptada.
- d) Hidroterapia y Centro de Masaje.
- e) Terapia Ocupacional.
- f) Atención Domiciliaria de Ayuda Personal.
- g) Cuantos otros se estableciesen con ese carácter por iniciativa de los prestadores de dichos servicios o de común acuerdo con la Comunidad.

D.- Otros servicios de recepción voluntaria (a título enunciativo):

- a) Mantenimiento de jardines de uso privativo.
- b) Servicios Domésticos a Domicilio.
- c) Servicio de Comidas a Domicilio.
- d) Servicio de Lavandería.
- e) Mini-Centro Comercial.
- h) Cuantos otros se estableciesen con ese carácter por iniciativa de los prestadores de dichos servicios o de común acuerdo con la Comunidad.

Los servicios denominados como de “recepción” voluntaria son, en reciprocidad a dicho carácter, de prestación igualmente voluntaria, de manera que su mención en los presentes Estatutos es meramente orientativa, sin que tal mención suponga en ningún caso la obligatoriedad de su establecimiento, lo que corresponderá, en su caso, a la iniciativa de los prestadores de servicios o de los órganos competentes de la Comunidad.

Los gastos derivados de la prestación de los servicios mínimos de carácter asistencial, por tener carácter obligatorio, se consideran a todos los efectos como gastos generales de sostenimiento y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, y por ello su financiación se realizará mediante el pago de la correspondiente cuota fija por cada uno de los copropietarios o, en defecto y por sustitución de éstos, por los Residentes Titulares de los alojamientos, en la cantidades establecidas por “**SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.**” como prestadora de los servicios, por terceros prestadores que ésta designase.

El importe de los servicios mínimos de carácter asistencial formará parte del Presupuesto General de la Comunidad.

ARTÍCULO 13.- SEGUROS.- La Comunidad de Propietarios suscribirá y mantendrá permanentemente uno o varios seguros que cubran, como mínimo, los siguientes riesgos en el Complejo:

- Responsabilidad Civil
- Incendio
- Inundaciones
- Daños propios y a terceros

Cada uno de los edificios o edificaciones aisladas que existan dentro del Complejo dispondrá de un seguro específico sobre las coberturas antes descritas.

Las primas correspondientes a los seguros contratados por la Comunidad podrán satisfacerse con cargo al Fondo de Reserva regulado en el artículo 23 de los presentes Estatutos.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. NORMAS BÁSICAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 14.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD.

Los miembros de la Comunidad de Propietarios **SOL ANDALUSÍ** tendrán los siguientes derechos:

- a) Ostentar la titularidad exclusiva de su elemento privativo, pudiendo ceder su propiedad o uso, con todos los derechos inherentes al mismo, bajo cualquiera de las formas admitidas por la Ley. Los actos y negocios jurídicos de cesión o gravamen de la propiedad o de su uso deberán en todo caso hacer constar las limitaciones y normas de uso y convivencia establecidas en los presentes Estatutos.
- b) Disfrutar de cualquier beneficio que obtenga la Comunidad, en proporción a su cuota de participación.
- c) Tener voz y voto en las Juntas Generales y poder examinar las cuentas, derecho que en las propiedades pro-indiviso lo ejercerán a través del representante que designen los comuneros.
- d) Utilizar las instalaciones de la Comunidad en la forma establecida en los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos adoptados válidamente por los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios.
- e) Usar y disfrutar de los elementos y servicios comunes, en la forma señalada en el apartado anterior.
- f) Elegir los cargos de la Comunidad y ser elegidos para ejercer dichos cargos.
- g) Respecto a los propietarios y, en su caso, residentes- titulares de elementos privativos de uso residencial, recibir los servicios mínimos de carácter sanitario-asistencial.

-
- h) Elevar a los órganos de gobierno de la Comunidad propuestas y sugerencias que puedan redundar en beneficio de ésta, así como presentar quejas o denuncias sobre deficiencias en los servicios o incumplimientos de las normas comunales.

ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD.

Son obligaciones de los propietarios de **SOL ANDALUSÍ**:

- a) Respetar y cuidar las instalaciones generales del Complejo y demás elementos comunes, ya sean de carácter asistencial o residencial, ya sean de uso común o privativo de cualquiera de los propietarios, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se les causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propiedad y las instalaciones privativas, realizando las obras y actuaciones que resulten necesarias para conservar la configuración estética y arquitectónica de los inmuebles y para evitar daños a personas o a bienes de terceros, resarciendo de los daños que ocasione su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) Consentir en su propiedad las reparaciones ordinarias o extraordinarias, urgentes o no, que exija la utilidad y el buen funcionamiento del Complejo Residencial-Asistencial y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, los cuales deben ser acordados conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios que el establecimiento de la servidumbre o la realización de la obra le ocasionase. El ejercicio de este derecho por parte de la Comunidad, que constituye un correlativo deber para el copropietario, se sujetará a los requisitos siguientes:
 - (i) Que un Ingeniero Industrial, Arquitecto o Arquitecto Técnico emita informe en el que se constate lo imprescindible de la instalación o del establecimiento de tal servidumbre, así como la imposibilidad, o excesiva complejidad técnica o mayor coste de cualquier otra solución alternativa, o bien que dicha solución alternativa afectase a más propietarios que los afectados por la solución que se propone.
 - (ii) Que los servicios a establecer que requieran la servidumbre lo sean en interés general.
 - (iii) Que, respecto de las servidumbres a establecer, sean acordadas por las tres quintas partes de los propietarios de todas las propiedades que forman la Comunidad. Las reparaciones que afecten a elementos comunes podrán ser acordadas por la Junta Directiva.

-
- (iv) Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta de Propietarios debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador de la Comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.
- d) Permitir la entrada en su propiedad a los efectos previstos en los apartados anteriores.
- e) Contribuir con arreglo a su cuota de participación y en la forma que se determina en los presentes Estatutos y con las excepciones que se contemplan en éstos, a los gastos generales necesarios para el adecuado sostenimiento del Complejo Residencial-Asistencial y del edificio en el que se ubique la propiedad, a los servicios mínimos de carácter sanitario-asistencial, y todos aquellos otros servicios, cargas y responsabilidades que por su origen o causa no sean susceptibles de individualización.
- f) Designar una cuenta corriente en la Entidad Bancaria con oficina en España de su elección, a fin de domiciliar el pago de las cuotas de Comunidad, comunicando diligentemente los datos y cualquier variación de los mismos al Secretario-Administrador.
- g) Esa misma obligación de contribución se extenderá, en los mismos términos, a todos aquellos gastos futuros realizados en beneficio de la Comunidad de Propietarios respecto de los que la Junta de Propietarios, mediante acuerdo mayoritario, declare su carácter común, o su recepción obligatoria.
- h) Contribuir en la forma que se determina en los presentes Estatutos a la dotación del Fondo de Reserva regulado en el artículo 23.
- i) Cumplir las normas contenidas en los presentes Estatutos, las del Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos válidamente adoptados por la Junta Directiva y la Junta de Propietarios.
- j) Observar las normas de funcionamiento de los servicios asistenciales, de ocio, recreativos, y demás que se presten en el Complejo.
- k) Observar la diligencia debida en el uso de los inmuebles e instalaciones del Complejo y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos y ante la Comunidad de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- l) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador de la Comunidad o, en su defecto, al Presidente de la misma, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, las siguientes circunstancias:

- (i) el domicilio en España a efectos de notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad. En defecto de dicha comunicación, se considerará como domicilio hábil para la práctica de notificaciones y a los demás efectos previstos en los presentes Estatutos el del alojamiento o local del propietario en el Complejo SOL ANDALUSÍ.
 - (ii) el cambio de titularidad del alojamiento o local.
 - (iii) la cesión del alojamiento o local así como su arrendamiento, cesión de uso, y la constitución de gravámenes de cualquier clase sobre los mismos.
 - (iv) la existencia de terceros no propietarios que residan en el alojamiento por períodos continuados de duración superior a 15 días, así como su identidad.
- m) Hacer constar el contenido de los presentes Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior en todos los pactos o contratos por los se atribuya a terceros no propietarios el uso total o parcial de sus propiedades en el Complejo, recabando de dichos terceros su compromiso de cumplir las normas que dichos textos establecen.

Artículo 16.- ANIMALES DOMÉSTICOS.

Con carácter general, se permite la tenencia de animales de compañía en los alojamientos, quedando ésta condicionada al mantenimiento de las adecuadas condiciones higiénico sanitarias para su alojamiento, así como la tenencia en un lugar adecuado para la práctica de los cuidados y la atención necesaria que exijan sus necesidades fisiológicas y etológicas, según raza o especie. Asimismo la tenencia de animales se tendrá que adecuar a lo dispuesto en la Ley de Andalucía 11/2003, de 24 de noviembre, de protección de los animales.

Se prohíbe la tenencia, tanto en los recintos privados como en las zonas comunes, de cualquier animal que no tenga la consideración de animal doméstico, así como la tenencia de animales potencialmente peligrosos, de acuerdo con la definición contenida en la Ley 50/1999, de 23 de diciembre, y su normativa de desarrollo. Tampoco se permitirá, salvo autorización expresa de la Junta Directiva, la tenencia de animales de cualquier clase y especie cuyo peso o medida supere cualquiera de los siguientes límites: 65 centímetros de alzada, 77 centímetros de longitud, 40 Kilogramos de peso.

Especialmente, la tenencia de animales de compañía se somete a las siguientes normas:

1. Los animales de compañía sólo podrán acceder a las zonas comunes cuando sean conducidos por sus poseedores.

2. En las zonas comunes todos los animales de compañía irán sujetos por el correspondiente sistema de retención (correa, caja de transporte o similar). Los perros de más de 10 kilogramos deberán circular siempre provistos de bozal, de correa resistente y extensible.
3. Todos los animales deberán disponer de la correspondiente identificación, ficha veterinaria y de vacunación y, en su caso, guía de importación. Copia de dicha documentación deberá ser entregada a la Administración de la Comunidad de Propietarios al tiempo de la primera entrada del animal en el Complejo.
4. Los perros-guía de personas con disfunciones visuales estarán exentos en cualquier situación de ser conducidos con un bozal, y tendrán libre acceso, junto con sus propietarios usuarios, a las zonas comunes y de servicios asistenciales, sin limitación.
5. La persona que conduzca al animal queda obligada a la recogida de las defecaciones del mismo salvo, en su caso, en aquellas zonas autorizadas a tal efecto por la Junta Directiva.
6. De los desperfectos de cualquier clase que pudieran ocasionar los animales, serán responsables sus propietarios o, en su caso, quienes deban responder por éstos.
7. El propietario o persona que custodie los animales velará porque éstos no perturben en modo alguno el descanso de los demás residentes, especialmente durante las horas nocturnas.
8. Queda prohibida la entrada y estancia de todo tipo de animales domésticos en los elementos asistenciales, a excepción de los perros guía de personas con disfunciones visuales.

Incumplimiento.

La Junta Directiva, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, podrá ejercitar las acciones oportunas ante las autoridades competentes a fin de que el animal que perturbe la convivencia sea retirado del Complejo.

ARTÍCULO 17.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

La necesidad de garantizar el respeto de las normas de convivencia y utilización de los elementos del Complejo por parte de propietarios, residentes y usuarios, así como la observancia de las reglas y requisitos de funcionamiento de **SOL ANDALUSÍ** como Centro Asistencial determinan que la Comunidad de Propietarios se dote del régimen disciplinario previsto en el presente artículo.

1.- Cuadro de infracciones.- Constituyen infracciones de las normas de convivencia de la Comunidad de Propietarios y de utilización de los elementos y servicios del Complejo las siguientes:

1.1.- Infracciones leves.

- (a) No facilitar a la Administración los datos necesarios para la gestión de cuotas y comunicaciones a copropietarios.
- (b) No facilitar a la Administración de la Comunidad la documentación relativa a los animales de compañía que el propietario o residente pueda tener en el Complejo.
- (c) Estacionar los vehículos en zonas comunes fuera de las áreas expresamente habilitadas para ello, salvo autorización expresa de la Junta Directiva.

1.2.- Infracciones graves.

- (a) Incumplimiento de las normas sobre tenencia de animales, distintas de la señalada en el apartado 1.1 del artículo anterior, sin que se causen molestias para los demás copropietarios o terceros.
- (b) Comisión de dos infracciones leves en el término de un año.
- (c) No informar a la Administración de la Comunidad acerca de los pactos por los que el uso del alojamiento sea cedido a terceros.
- (d) Incumplimiento de las disposiciones establecidas en los presentes Estatutos de la Comunidad, salvo que las mismas estuviesen ya expresamente tipificadas como infracción independiente.

1.3.- Infracciones muy graves.

- (a) Incumplimiento de las normas sobre tenencia de animales cuando se deriven molestias para los demás copropietarios o terceros por ruido excesivo causado por el animal, o comportamiento agresivo de éste.
- (b) Incumplimiento de las normas estatutarias, de Régimen Interior o acuerdos de la Junta Directiva en cuanto se refieran a actividades ruidosas o molestas, o perturbación de los períodos de descanso nocturno.

-
- (c) Incumplimiento de las normas sobre homogeneización estética exterior de los alojamientos y locales de la Comunidad.
 - (d) Retraso en el pago de cuotas de la Comunidad.
 - (e) Incumplimiento de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, salvo que por el contenido de los acuerdos dicho incumplimiento se encuentre expresamente tipificado como infracción leve o grave.
 - (f) Comisión de dos infracciones graves en el término de un año.
 - (g) No permitir la entrada en su alojamiento, anexos o zonas comunes de uso privativo a las personas que, debidamente autorizadas por la Administración de la Comunidad, hayan de realizar reparaciones o instalaciones en los supuestos señalados en el artículo 15, apartado (c), de los presentes Estatutos.
 - (h) Ejecución o inicio de obras no autorizadas.
 - (i) Incumplimiento de la prohibición de ejercicio de actividades económicas o radicación de domicilio sociales en los alojamientos establecidas en el artículo 7 de los presentes Estatutos.

2.- Sujetos responsables.- Son sujetos responsables de las infracciones las personas que realicen la acción u omisión tipificada como infracción, cuando estuviesen obligados a cumplir la conducta cuyo incumplimiento se sanciona.

3.- Sanciones y criterios de graduación.-

3.1.- Por la comisión de infracciones leves.

Multa de 50 a 150 Euros.

3.2.- Por la comisión de infracciones graves.

Multa de 151 a 600 Euros.

Privación de uso de elementos comunes.

3.3.- Por la comisión de infracciones muy graves.

Multa de 601 a 900 Euros.

Privación de uso de elementos comunes o de servicios prestados por la Comunidad, salvo los de carácter sanitario-asistencial de prestación y recepción obligatoria.

3.4.- Criterios de graduación.- En la imposición de las sanciones se atenderá para su fijación a la intencionalidad, trascendencia y efectos de la conducta infractora. Estos aspectos operarán como elementos de graduación dentro del rango de sanciones que se establece para cada infracción.

4.- Procedimiento sancionador.

- (a) Sólo se impondrán sanciones por la comisión de infracciones que estén tipificadas en los presentes Estatutos.
- (b) La potestad sancionadora es competencia exclusiva e indelegable de la Junta de Propietarios.
- (c) Sin perjuicio de lo anterior, la incoación del expediente sancionador, su tramitación y resolución en su caso mediante propuesta se atribuye a la Junta Directiva.
- (d) El procedimiento sancionador se iniciará mediante acuerdo de la Junta Directiva, por iniciativa de ésta o a instancia de parte, mediante denuncia de cualquier propietario o residente-titular.
- (e) El acuerdo de incoación comprenderá la descripción de los hechos que lo motivan, su posible calificación, la designación de un Instructor del procedimiento, que podrá ser cualquiera de los miembros de la Junta Directiva, o bien un abogado en ejercicio.
- (f) El acuerdo de incoación será notificado al presunto responsable, con indicación del derecho que le asiste a formular alegaciones dentro de los quince días siguientes a la notificación y proponer las pruebas que estime convenientes a su derecho. La práctica de la prueba se acordará, en su caso, por el Instructor, que señalará el plazo para la misma.
- (g) Transcurrido el plazo para formular alegaciones, el Instructor elevará sus conclusiones a la Junta Directiva.
- (h) A la vista de las conclusiones del Instructor, la Junta Directiva aprobará por mayoría cualquiera de los siguientes acuerdos:
 - i) Formular propuesta de sanción, que se someterá a la aprobación de la Junta de Propietarios.
 - ii) Sobreseer el expediente.
 - iii) Si se determinase que el responsable no estuviese vinculado por el régimen disciplinario establecido en los Estatutos de la Comunidad, dirigir contra aquél las acciones de reclamación oportunas.

El régimen disciplinario aquí regulado se entiende sin perjuicio de cualquier otra medida que la Comunidad de Propietarios, a través de la Junta Directiva o de la Junta de Propietarios, pueda adoptar a fin de hacer cumplir las normas legales, estatutarias y de régimen interior del Complejo **SOL ANDALUSÍ**, así como resarcirse de los daños y

perjuicios que pudieran ocasionársele como consecuencia del incumplimiento por el copropietario o de las personas por las que éste deba responder. En particular, será de aplicación lo establecido en:

- (a) La acción de cesación de actividades prohibidas regulada en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- (b) La acción de reclamación de cuotas impagadas regulada en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal y los preceptos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

ARTÍCULO 18.- REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR.

Sin perjuicio de las obligaciones y prohibiciones establecidas en los presentes Estatutos, para regular con más detalles la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley y estos Estatutos, se podrá establecer un Reglamento de Régimen Interior, bastando para aprobarlo o modificarlo el consentimiento de la mayoría del conjunto de los miembros del Complejo, que representen a su vez la mayoría de los copropietarios.

Estas normas de Régimen Interior obligarán también a todo propietario, presente o futuro, mientras no sean modificadas en la forma prevista y con las mayorías previstas en el apartado anterior.

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 19.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD.

Los propietarios de **SOL ANDALUSÍ** tienen la obligación de contribuir, con arreglo a las cuotas fijadas en la Escritura de División Horizontal del Complejo, y las exenciones y normas fijadas en los presentes Estatutos, junto con los pactos individuales concertados por cada propietario, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios (tanto asistenciales como generales), cargas y responsabilidades.

Sin perjuicio de las normas específicas contenidas en el presente Capítulo, se fijan las siguientes reglas generales de distribución de gastos:

- (a) Los propietarios de elementos privativos de carácter asistencial, complementario y aquéllos de uso comercial o accesorio estarán exentos de

-
- la obligación de sufragar los gastos correspondientes a los servicios mínimos obligatorios de carácter sanitario- asistencial.
- (b) Los gastos correspondientes a zonas y elementos comunes situados en garajes, trasteros y áreas de aparcamiento serán imputados exclusivamente a los propietarios de plazas de aparcamiento situados en dichos garajes, trasteros y áreas de aparcamiento. No será de aplicación lo anterior a las instalaciones de uso común del Complejo o de cualquiera de sus edificios que transcurran por los garajes, trasteros o áreas de aparcamiento.
 - (c) Los locales comerciales quedan excluidos de participar en los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, iluminación y reparación de entradas, zaguanes, escaleras y ascensores tanto del Complejo como del edificio en el que dichos locales se sitúen. Esta exención se extiende, con carácter general, a cualquier otro gasto que, como los señalados, esté determinado y afecte exclusivamente a los alojamientos.

ARTÍCULO 20.- PRESUPUESTOS.

El Secretario-Administrador confeccionará anualmente los siguientes Presupuestos, para su aprobación, en su caso, por la Junta de Propietarios:

- a) **Presupuesto General de Gastos:** El Presupuesto General de Gastos comprenderá los gastos generales de mantenimiento de los elementos comunes del Complejo Residencial.
- b) **Presupuesto General Asistencial:** El Presupuesto General Asistencial comprenderá el coste de los servicios sanitario-asistenciales a prestar por la Comunidad con carácter obligatorio, según se establece en el artículo 12 de los presentes Estatutos.
- c) **Presupuesto para cada inmueble:** Dicho Presupuesto comprenderá los gastos generales de mantenimiento de los elementos comunes del Inmueble correspondiente, teniendo en cuenta las especialidades relativas a los gastos imputables a los trasteros y plazas de aparcamiento.

Sobre la base de los presupuestos mencionados, una vez sometidos a la Junta General y aprobados por ésta, se determinará la cuota correspondiente para cada propietario por aplicación de los coeficientes que se mencionan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 21.- COEFICIENTES DE PROPIEDAD Y DE GASTOS.

Como consecuencia de las especialidades de uso y destino del Complejo cada inmueble tendrá asignado DOS coeficientes o cuotas, a su vez cada uno de ellos con dos subdivisiones, según se refieran al Edificio en el que se sitúa el inmueble o al Complejo:

A) **Coefficiente o cuota de copropiedad**: El coeficiente o cuota de copropiedad es una expresión numérica en porcentaje que se determinará como la parte alícuota correspondiente a cada propietario del total de las siguientes superficies:

A.1. Del Complejo Residencial, denominándose “**Cuota en el Complejo**”; será a través de este coeficiente como se determinará la distribución de votos para la adopción de acuerdos.

A.2. Del Edificio en el que se ubica el inmueble, denominándose “**Cuota en su Edificio**”.

B) **Cuota o Coeficiente de gastos**: A cada alojamiento o local dentro del Complejo se le asignarán los siguientes coeficientes de gastos:

B.1. Un coeficiente de gastos generales del Complejo.

B.2. Un coeficiente de gastos dentro de cada inmueble de los que integran la Comunidad.

B.1.- Cuota o Coeficiente de Gastos en el Complejo: El coeficiente de gastos servirá de módulo o criterio proporcional para determinar la participación en los gastos generales correspondientes a los elementos comunes del Complejo.

La cuota de gastos en el Complejo correspondiente a cada alojamiento integrante del Complejo Residencial es la que se ha consignado en la Escritura de División Horizontal.

B.2.- Cuota o Coeficiente de gastos en su Edificio: Los gastos que se originen en beneficio o utilidad exclusiva de cada uno de los edificios del Complejo serán satisfechos por los respectivos propietarios en proporción al coeficiente que le corresponda dentro del Edificio de que se trate. El coeficiente de gastos correspondiente a cada Edificio se determinará como la parte alícuota correspondiente a cada propietario del total de la superficie del Inmueble que corresponda, teniendo en cuenta las particularidades aplicables a los garajes, trasteros y zonas de aparcamiento.

La cuota de gastos en el Edificio de cada alojamiento o local es la que se señala en la Escritura de División Horizontal.

Las cuotas señaladas se entienden sin perjuicio, además, de la cantidad fija a satisfacer por los usuarios de servicios asistenciales de recepción obligatoria.

ARTÍCULO 22.- PAGO DE LA CUOTA.

La cuota a pagar por cada propietario se determinará de la siguiente manera:

- (a) La **cuota de gastos del Complejo** a satisfacer por cada propietario se determinará como la suma de las cantidades resultantes de aplicar el coeficiente o cuota de gastos en el Complejo al Presupuesto General de la Comunidad y al Presupuesto General Asistencial para cada año.
- (b) La **cuota de gastos por inmueble** se determinará aplicando el coeficiente de cada alojamiento o local en el Presupuesto que se establezca anualmente para cada inmueble. El pago del presupuesto que corresponda a cada uno de los inmuebles se repartirá entre los coeficientes establecidos para cada uno de los alojamientos o locales según se establece en la Escritura de División Horizontal del Complejo.
- (c) Los gastos que afecten a zonas o elementos comunes propios de los garajes, trasteros y zonas de aparcamiento (incluyendo, pero no limitándose a puertas de acceso, iluminación, pintura, señalización, conservación de zonas de rodaje y aparcamiento, etc.) se distribuirán exclusivamente entre los propietarios de trasteros y plazas de aparcamientos situados en el garaje o zona de aparcamiento de que se trate. A estos efectos, la distribución de los gastos se determinará con arreglo al porcentaje que cada plaza de garaje o trastero mantenga respecto del garaje o zona de aparcamiento concreto en el que se sitúe.

Las cuotas correspondientes a cada ejercicio surtirán efecto desde el primer día del año natural al que dicho ejercicio se refiera, regularizándose las diferencias que procedan por el tiempo transcurrido desde el inicio del ejercicio hasta la aprobación del Presupuesto de dicho año.

La cuota final resultante se notificará a los propietarios de cada uno de los alojamientos o locales, en el domicilio señalado al efecto.

El pago de las cuotas se hará de forma mensual, debiendo abonarse por meses adelantados dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria de los recibos correspondientes en la cuenta corriente que cada propietario deberá mantener abierta en una Entidad Bancaria con oficina abierta en España. El propietario deberá notificar al Secretario-Administrador los datos de su cuenta bancaria, así como cualquier modificación de la misma.

La demora en el pago de las cuotas dará lugar al devengo de un interés moratorio del EURIBOR + 1 punto por mes.



ARTÍCULO 23.- FONDO DE RESERVA.

La Comunidad constituirá y mantendrá un Fondo de Reserva cuyo importe será del CINCO POR CIENTO (5 por 100) del Presupuesto Ordinario Anual. La dotación del Fondo se realizará mediante aportaciones graduales y periódicas giradas junto con las cuotas ordinarias de comunidad, salvo el primer año, en que se girará una cuota extraordinaria para dotar íntegramente el Fondo, cuyo pago podrá fraccionarse en dos plazos.

CAPÍTULO VI. DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD.

ARTÍCULO 24.- ORGANOS DE LA COMUNIDAD.

Los órganos de Gobierno, representación y Administración de la Comunidad son:

- (a) la Junta de Propietarios
- (b) el Presidente de la Comunidad y, en su caso, el Vicepresidente.
- (c) la Junta Directiva
- (d) el Secretario-Administrador

La Junta de Propietarios podrá crear otros cargos de apoyo o suplencia a los estatutariamente establecidos.

Sección 1ª.- De la Junta de Propietarios.

La Junta de Propietarios es el órgano supremo de la Comunidad **SOL ANDALUSÍ**. Tiene los cometidos de un órgano rector colectivo en el que radica la soberanía de la Comunidad.

ARTÍCULO 25.- CONVOCATORIA Y CELEBRACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

La Junta de Propietarios ha de reunirse preceptivamente una vez al año, con el carácter de Ordinaria, dentro de los tres primeros meses del año natural, para aprobar los Presupuestos del año de que se trate. Se reunirá asimismo, con carácter de Junta Extraordinaria, en las demás ocasiones que lo considere oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten propietarios que representen al menos la cuarta parte del total de copropietarios, o un número de estos que representen al menos el 25 por ciento del total de coeficientes de propiedad.

La convocatoria de la Junta de Propietarios, tanto Ordinaria como Extraordinaria, será efectuada por el Presidente mediante comunicación escrita a cada copropietario y publicación de la convocatoria en el tablón de anuncios que al efecto existirá en el Complejo. La convocatoria indicará los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, debiendo mediar un plazo mínimo de quince días entre la fecha de remisión de la convocatoria a los propietarios y la prevista de celebración.

En caso de solicitud de convocatoria de Junta por parte de los propietarios que representen quórum suficiente, si el Presidente no atendiese dicha solicitud, podrán los propietarios promotores convocar por sí la Junta, con sujeción a la forma y plazos que aquí se establecen.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las cuotas y derramas vencidas, y advertirá de la privación del derecho de voto si en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente de pago de tales deudas y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas, o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada. Podrán participar en las deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

No obstante lo anterior, si la convocatoria ya hubiese sido fijada previamente la Junta en la sesión anterior, con indicación expresa en el acuerdo del lugar, día y hora de los asuntos a tratar, podrá el Administrador, como ejecutor de los acuerdos comunitarios y en defecto del Presidente, redactar y firmar las convocatorias individuales y remitirlas a los propietarios.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la Comunidad. Este derecho podrá ejercitarse mediante escrito dirigido a la Presidencia con una antelación mínima de veinte días respecto de la fecha prevista de celebración de la Junta, especificando claramente los asuntos que pide sean tratados. El Presidente deberá incluir los asuntos solicitados dentro del orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurren en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En defecto de indicación en la convocatoria en el sentido antes señalado, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos anteriormente establecidos, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

La Junta de Propietarios podrá reunirse válidamente aún sin mediar convocatoria siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Cuando la Junta Ordinaria de Propietarios no fuese convocada para su celebración dentro del plazo previsto en este artículo, o la Presidencia no atendiese la solicitud de convocatoria, cualquier propietario podrá acudir al Juez competente para instar la misma.

ARTÍCULO 26.- SUSPENSIÓN DEL DERECHO DE VOTO.

Los propietarios que con arreglo al párrafo 2º del artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal incurran en mora, quedarán privados del derecho de voto, en tanto no se pongan al corriente respecto del principal, intereses, costas y gastos adeudados.

ARTÍCULO 27.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

La asistencia a la Junta de Propietarios se efectuará personalmente o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta última un escrito firmado por el propietario.

Si alguno de los alojamientos perteneciese pro-indiviso a diferentes propietarios, estos nombrarán a un representante para asistir y votar en las Juntas de Propietarios.

Si se hallase la propiedad en usufructo, la asistencia y el voto corresponderán al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de la adopción de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal o de obras extraordinarias o de mejoras.

ARTÍCULO 28.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

El régimen de mayorías exigibles para la válida adopción de acuerdos por parte de la Junta de Propietarios es el siguiente:

1.- Requerirá el **voto unánime** de todos los propietarios la adopción de acuerdos relativos a:

- a) La Aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título de propiedad y en los presentes Estatutos, con las excepciones establecidas en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- b) La fijación de las cuotas de participación y gastos, tanto en el Complejo como en el Edificio, y la modificación de las existentes.
- c) La división material de alojamientos.
- d) La supresión de servicios de recepción obligatoria para los copropietarios.

-
- e) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábricas de los edificios que integran el Complejo, respecto de lo consignado en la Escritura de División Horizontal de cada una de las fases del Complejo.
 - f) La conversión del régimen de propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinarias.

A estos efectos, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta de Propietarios debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador de la Comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

2.- La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por **un tercio del total de propietarios** de la comunidad que representen, a su vez, **un tercio de las cuotas de participación**, siendo aplicable respecto de los propietarios que no hubiesen votado expresamente a favor del acuerdo lo establecido en el artículo 17,2, párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal.

3.- Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la **mayoría del total de los propietarios** que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la **mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, **más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes**.

El acta de la Junta reflejará los propietarios privados de derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la Ley.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en la Ley y en los presentes Estatutos, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro del término de veinte días contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

ARTÍCULO 29.- IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Los acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos lesivos para la comunidad o que supongan un grave perjuicio para algún propietario, serán impugnables ante la Autoridad Judicial por cualesquiera de los propietarios disidentes, así como los propietarios que hubieran salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho a voto, por los trámites que establece el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero el acuerdo será provisionalmente ejecutivo, salvo que el Juez ordene la suspensión.

Sección 2ª.- De la Presidencia de la Comunidad.

ARTÍCULO 30.- EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE.

Los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que le afecten. Podrán asimismo designar un Vicepresidente, que también ostentará la condición de propietario.

Será nombrado mediante elección o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo, previo acuerdo de la Junta sobre la adopción del concreto sistema de elección. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar el relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución, al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente hasta que la Junta de Propietarios proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al Juez, cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la Comunidad.

El Presidente ostenta la representación legal de la Comunidad como cabeza representativa de la misma, en juicio y fuera de él, por lo que en su nombre y representación suscribirá y llevará a efecto todos los negocios jurídicos en los que tenga que intervenir aquella.

En caso de vacante, ausencia, imposibilidad o enfermedad del Presidente, le sustituirá el Vicepresidente si hubiese sido provisto este cargo por la Junta de Propietarios, quien tendrá las mismas facultades que aquél cuando esté desempeñando dicho cargo.

El mandato de la Presidencia y, en su caso, de la Vicepresidencia durará un año, pudiendo renovarse por periodos anuales sucesivos, una vez efectuada su aceptación, no podrá renunciar hasta la terminación de dicho mandato, con la excepción descrita con



anterioridad relativa a la solicitud de relevo al Juez, por parte del propietario designado, dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

Sección 3ª.- La Junta Directiva

ARTÍCULO 31.- LA JUNTA DIRECTIVA.

La Junta Directiva estará formada por el Presidente, o el Vicepresidente, en su caso, por dos Vocales que serán elegidos por la Junta de Propietarios, por el representante de la empresa prestadora de servicios asistenciales y por el Secretario - Administrador de la Comunidad.

Serán funciones de la Junta Directiva:

- (a) Preparar el contenido del orden del día de las Juntas de Propietarios.
- (b) Acordar con facultad resolutoria, todos aquellos asuntos que no puedan esperar a la celebración de la Junta de Propietarios, dando cuenta después a la misma.
- (c) Contratar al personal que proceda siempre que previamente se haya creado el puesto de trabajo por la Junta de Propietarios y se hayan consignado las dotaciones presupuestarias pertinentes para su remuneración, así como su despido.
- (d) Elaborar junto con el Secretario-Administrador los Presupuestos anuales de gastos.
- (e) Iniciar y tramitar expedientes sancionadores y proponer a la Junta de Propietarios la imposición de sanciones, en su caso.
- (f) Ejercitar cualquier otra facultad que expresamente le delegue o, realizar cualquier acto o negocio que le encomiende la Junta de Propietarios.

Sección 4ª.- El Secretario-Administrador.

ARTÍCULO 32. - SECRETARIO-ADMINISTRADOR.

La Junta de Propietarios nombrará un Administrador que ostentará igualmente el cargo de Secretario, que podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como cualquier persona que no sea propietario, siempre que en todo caso tenga la cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones.

El Administrador-Secretario tendrá las funciones que determina la Ley de Propiedad Horizontal y las que expresamente se especifiquen y determinen o articulen en el Reglamento de Régimen Interior, además de las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento de las normas de convivencia, uso y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios y sus elementos y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los copropietarios, residentes, convivientes y visitantes.
2. Ejecutar los acuerdos válidamente adoptados por la Junta de Propietarios, en lo que no requieran la intervención del Presidente o de la Junta Directiva.
3. Expedir los títulos cobratorios de las cuotas de Comunidad de Propietarios y demás derechos de contenido económico a favor de esta, gestionando su cobro.
4. Asistir a las Juntas de Propietarios y redactar el acta de las respectivas sesiones.
5. Llevar la gestión ordinaria de la Comunidad velando por el puntual cumplimiento de las obligaciones que legal o contractualmente tenga ésta asumida, y dando cuenta a la Junta Directiva o al Presidente o, en su caso, al vicepresidente, de los asuntos de su respectiva competencia en los que deban intervenir.
6. Expedir certificaciones acreditativas del cumplimiento por los propietarios de las obligaciones de pago de cuotas para con la Comunidad.
7. Elaborar junto con la Junta Directiva los Presupuestos anuales de gastos.
8. Ejercitar, junto con la Junta Directiva o el Presidente, las facultades de dirección y organizativas respecto del personal laboral contratado por la Comunidad.
9. Llevar la contabilidad de ingresos y gastos de la Comunidad, con sus correspondientes justificantes.
10. Custodiar los documentos, registros y Libros de la Comunidad de Propietarios.
11. Cualquier otra función que le pueda confiar o conferir la Junta de Propietarios.

El Secretario-Administrador será único todo el Complejo y su retribución será atendida, por tanto, por la totalidad de los propietarios o titulares de fracciones autónomas integrantes del mismo.

CAPÍTULO VII.- DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 33.- REQUERIMIENTOS Y CITACIONES.

Para toda clase de requerimientos, citaciones y notificaciones judiciales o extrajudiciales, cada propietario deberá comunicar al Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España. En defecto de esta comunicación se considerará como domicilio el alojamiento situado en la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación firmada por quien ejerce las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

ARTÍCULO 34.- REPRESENTACIÓN.

Los cotitulares de una finca habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro, respondiendo solidariamente, frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de esa su condición.

Si no designaran representante en el plazo que a tal efecto se señale, se entenderá que lo es el que resida u ocupe efectivamente el alojamiento o local; en su defecto, el que disponga de mayor porcentaje de titularidad, y a falta de este criterio, el de mayor edad. Si cualquiera de los criterios señalados no fuese o no pudiese ser aplicable, la Comunidad podrá considerar válidas las actuaciones de cualquiera de los copropietarios, y dirigir a cualquiera de ellos las comunicaciones y requerimientos que fuera procedente.

ARTÍCULO 35.- FUERO.

Las acciones de reclamación de cuotas de Comunidad impagadas se sustanciarán ante los Juzgados y Tribunales correspondientes al lugar donde se encuentra situada la Comunidad **SOL ANDALUSÍ**.

Igual criterio de competencia se aplicará respecto de todas aquellas reclamaciones que pudiesen plantearse entre copropietarios, entre éstos y la Comunidad de Propietarios, y entre todos ellos y los prestadores de servicios asistenciales, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles.

Asimismo, será competente para conocer de las acciones de impugnación de acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Comunidad los Juzgados y Tribunales correspondientes al lugar en el que radica la misma.

ARTÍCULO 36.- REFERENCIAS LEGALES. Todas y cada una de las referencias a disposiciones de carácter legal o reglamentario que se contienen en los presentes Estatutos se entenderán hechas, en su caso, a las normas de cualquier rango que las deroguen, modifiquen o desarrollen, total o parcialmente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- “SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.” se reserva el derecho de efectuar obras de adaptación y fases en la zona interior urbanizada.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Con el fin de guardar uniformidad en las terrazas de los alojamientos que integran el Complejo y edificios que lo forman, la Entidad “SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.”, se reserva el derecho de elegir el color o los colores que crea convenientes para los toldos a instalar en las terrazas de los pisos y exigir a sus propietarios el que dicha elección se cumpla”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.- La Entidad “SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.” se reserva inicialmente la facultad de nombrar al Secretario-Administrador del Complejo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.- Como excepción a lo establecido en el Artículo 22 de los presentes Estatutos, el Presupuesto de Gastos del primer año de existencia de la Comunidad tendrá efectos desde la fecha de aprobación del mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.- Hasta tanto no se ejecute y configure jurídicamente la Segunda Fase de Complejo, todos los gastos comunes se satisfarán por los propietarios de la Primera Fase.

Sin perjuicio de lo anterior, y en cuanto a las inversiones acometidas por los propietarios de la Primera Fase en nuevas instalaciones o mejoras de las existentes al tiempo de constitución de la Comunidad de Propietarios, en el momento de constitución de la Segunda Fase se aplicará el siguiente procedimiento de distribución del coste de inversiones:

1.- Se determinará el porcentaje de dichas inversiones que corresponde a los propietarios de la Segunda Fase. Dicho porcentaje se calcula como la suma de cuotas en el Complejo de dichos propietarios, según se establecerá en la Escritura de División Horizontal, y se aplicará al coste de inversión total.

2.- Se determinará la parte de dichas inversiones que se considera ya amortizada durante el tiempo que media desde la realización de la inversión y la constitución de la Segunda Fase, tomando como coeficiente de amortización el del 10 por 100 anual.

3.- La parte del coste de inversión imputable a la Segunda Fase será la diferencia entre el Coste de Inversión Proporcional (Apartado 1 anterior) y la deducción por amortización (Apartado 2).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.- La Entidad "**SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.**", se reserva, en tanto mantenga la propiedad de cualquier piso o local comercial, aparcamiento, trastero de dicha promoción, el poder realizar las modificaciones respecto de elementos comunes que estime necesarias por motivos técnicos o de cualquier otra índole que haga necesaria dicha alteración, sin que para ello, y por ende, para la modificación del título constitutivo se requiera la voluntad de los restantes propietarios.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.- La Entidad "**SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A.**" queda excluida de satisfacer gastos de comunidad del edificio o del conjunto por las fincas independientes, locales, alojamientos, trasteros o aparcamientos que estén pendientes de enajenar, cualquiera que sea el número de las unidades independientes enajenadas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.- CONDICION SUSPENSIVA. Dado que el conjunto o complejo inmobiliario, se constituye bajo condición suspensiva en los términos expuestos en el expositivo III, la sociedad titular se reserva en todo la facultad de completar, modificar y aclarar el título constitutivo, verificando agrupaciones, segregaciones y divisiones de las fincas componentes del conjunto, las cuotas atribuidas, sistema organizativo e incluso la composición de las distintas fases y elementos de la mancomunidad de carácter común hasta la enajenación de la última de las fincas independientes del conjunto para adecuarlo registralmente a la realidad jurídica extrarregistral. Las futuras partes adquirentes se entienden adheridas a la presente norma por el simple hecho de la adquisición de un elemento privativo en escritura pública.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA.- A fin de atender a los gastos iniciales de constitución y puesta en marcha de la Comunidad, el Secretario-Administrador de la misma podrá exigir el pago anticipado de las cuotas correspondientes hasta seis meses para atender los gastos que se produzcan.

Con formato: Color de fuente:
Automático

"SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A." se reserva el derecho, sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios ni por tanto de éstos, a introducir las modificaciones que estime convenientes en el Proyecto que ha servido de base para la construcción del Complejo, y modificar el título constitutivo de la Comunidad en lo procedente, facultad ésta que conservará hasta la enajenación de la última de las fincas objeto de división horizontal, y de las subsiguientes divisiones horizontales que conforman la Segunda Fase del Complejo.

Igualmente podrá realizar las segregaciones, agrupaciones y cesiones que estime convenientes en orden a la conformación del Conjunto, ello hasta la enajenación de la última de las fincas.-----

"SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, S.A." se reserva la facultad de introducir en el título constitutivo de la Comunidad de Propietarios y en sus normas de desarrollo las especificaciones, aclaraciones, y requisitos de funcionamiento y uso de los servicios que presta la Comunidad que vengan determinados por las normas de cualquier rango, con especial referencia a las de la Comunidad Autónoma de Andalucía, reguladoras de los centros asistenciales, atención a personas mayores y servicios sanitarios que, en su caso, puedan resultar de aplicación a los servicios que se prestan en el Complejo **SOL ANDALUSÍ**. Dicha facultad la conservará hasta la enajenación de la última de las fincas objeto de división horizontal.