

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE VILLACANA**  
(denominada a continuación bajo el término de “Comunidad”)  
Adoptados por la Asamblea General Anual de la Comunidad celebrada el 27 de abril de  
2000

**(Por error no se incluyeron estos estatutos junto con el Acta de dicha Junta, pero se incluyen ahora)**

SECCION 1  
RELATIVA A LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES Y LA  
DETERMINACION DE LOS BIENES PRIVADOS Y PÚBLICOS

Artículo 1

Los presentes Estatutos determinan las normas que han de regir la Comunidad y la participación que corresponde a cada vivienda en los gastos y obligaciones de la Comunidad. Todos los propietarios actuales y futuros tienen la obligación de cumplir los términos y condiciones de estos Estatutos. En el momento de comprar una vivienda, cada propietario se convierte en miembro de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 2

El propietario de cada vivienda gozará de los siguientes derechos:

- a) Derechos privativos y exclusivos sobre su vivienda con los elementos arquitectónicos y toda clase de instalaciones, visibles o no, comprendidos dentro de sus límites, de uso exclusivo por el propietario, así como los derechos sobre los anexos/dependencias específicamente incluidos en el título de propiedad, incluidos aquellos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. Los conductos de alcantarillado y las tuberías de agua serán propiedad del propietario desde su conexión con el colector general y su punto terminal en las instalaciones de viviendas; la puerta de cada vivienda será considerada también como un elemento privado de cada uno de ellas.
- b) La copropiedad con los demás propietarios de otras viviendas de los restantes elementos, estructuras y servicios, como las carreteras de acceso, las oficinas, almacenes, locales comerciales, piscinas, aceras, los patios, los jardines comunes, las fuentes, las zonas de aparcamiento, las instalaciones eléctricas, los suministros de agua y, en general, cuanto se halla instalado o lo ha sido en la comunidad para el uso de todos sus propietarios.

Estos elementos de copropiedad no podrán nunca ser sujetos a ningún tipo de división y sólo podrán ser transferidos o separados conjuntamente con el resto de la propiedad privada de cada titular, incluidas las dependencias u otros bienes específicamente incluidos en el título de propiedad.

Artículo 3

En el título constituido de la Comunidad se atribuirá una cuota de participación a cada vivienda o local comercial correspondiente a los beneficios y gastos de los elementos comunes de cada parcela formando la Comunidad. Dicha atribución será fijada proporcionalmente a la superficie de las zonas privadas construidas de cada vivienda y relativa a la superficie de cada parcela.

Del mismo modo la participación en los beneficios y gastos de los elementos comunes de cada vivienda de la Comunidad que no se pueda atribuir a una parcela específica, se asignará a cada vivienda una fracción participativa proporcionalmente a número de propiedades independientes existentes.

#### Artículo 4

Los gastos incurridos en el mantenimiento y las reparaciones de los citados elementos comunes serán repartidos entre los propietarios proporcionalmente a sus respectivas cuotas participativas, sin embargo, si dichas reparaciones se deben a los daños causados por uno de los propietarios, su importe será cargado a su cuenta. La Comunidad estará facultada para incurrir en tales gastos en representación de los propietarios sin autorización específica. Tales gastos incluyen, sin limitarse a ellos, los siguientes:

- a) Las tasas, los impuestos y las contribuciones que, de alguna manera, inciden en la red interior de carreteras, caminos y demás partes comunes.
- b) El seguro de las partes comunes en cobertura de riesgos por responsabilidad civil, incendios y accidentes.
- c) El costo del mantenimiento y sustitución de las tuberías en las partes comunes, a exclusión de las canalizaciones en las viviendas mismas.
- d) El costo de mantenimiento, limpieza, alumbramiento y riego de las calles dentro de la Comunidad, parques, espacios abiertos y recogida de basura.
- e) El pago del agua y de la electricidad utilizadas para las partes comunes y los cargos de los contadores individuales.
- f) Los salarios y gastos de seguridad social del personal empleado por la Comunidad y el costo del equipamiento para permitirles realizar sus tareas.
- g) Todos los gastos de mantenimiento y reparaciones, sea cual fuera su importe, relativos a los elementos comunes.
- h) Pagos al Fondo de Reserva para el mantenimiento y las reparaciones de los Bienes Comunes de la Comunidad. Este Fondo, que será propiedad de la Comunidad, será dotado de una cantidad no inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario.

Cada propietario deberá pagar todos los impuestos y contribuciones relativos a su propia propiedad. Aquellos que se refieren al conjunto de la Comunidad o a uno de sus elementos se repartirán proporcionalmente entre los propietarios de acuerdo con la asignación de cuotas de participación. Cada nuevo propietario pagará impuestos, gastos de mantenimiento, seguros, etc. a contar de la fecha prevista de toma de posesión según consta en el contrato de compraventa.

## SECCION 2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CADA PROPIETARIO

#### Artículo 5

Cada propietario podrá cambiar la distribución interior de su vivienda pero no podrá realizar obra alguna que modifique su estructura general, apariencia exterior o que interfiera con los derechos de otros propietarios. El propietario debe informar al Presidente de la Comunidad por escrito antes de emprender modificaciones de cualquier tipo.

#### Artículo 6

Las viviendas sólo podrán ser utilizadas o alquiladas como viviendas unifamiliares, siendo estrictamente prohibido llevar en ellas ningún tipo de negocio.

#### Artículo 7

Los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento de la tranquilidad de la Comunidad y no deben molestar a otros propietarios y ocupantes por sus actos o los de sus familiares, invitados, animales de compañía, clientes o personal a su servicio.

#### Artículo 8

Ningún propietario podrá realizar obras ni introducir cambio alguno en los elementos comunes de la Comunidad incluso bajo el pretexto de beneficiar a la Comunidad sin la autorización de la Junta de Propietarios. Las obras realizadas en infracción de lo anterior, serán derribadas a cargo de su iniciador, sin perjuicio del derecho de la Junta a reclamar daños y perjuicios.

#### Artículo 9

Cada uno de los propietarios tendrá la obligación de llevar a cabo las reparaciones que afecten su propia unidad cuando el dejar de hacerlo pueda afectar el aspecto estético general de la Comunidad en su conjunto o en una zona particular de la misma. La Junta tendrá el derecho de ordenar la ejecución de las obras de reparación que sean necesarias a cargo del propietario involucrado, si dentro de un plazo de treinta días posteriores a la solicitud que se le hizo de proceder, no ha iniciado las obras.

#### Artículo 10

El propietario que no ocupa personalmente su vivienda debe asegurarse que las responsabilidades y obligaciones derivadas de los Estatutos son debidamente atendidas. Tiene la obligación de adjuntar una copia de los Estatutos al Contrato de Alquiler o cualquier otro contrato con arreglo al cual su vivienda está siendo ocupada por terceros.

#### Artículo 11

Los propietarios actuales y futuros quedarán comprometidos por toda obligación asumida por la Junta de los Propietarios con las autoridades municipales.

#### Artículo 12

Es obligación de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones asignadas al uso general o en beneficio de otros propietarios y que están situadas dentro de su vivienda.
- b) Mantener en buen estado su propia vivienda y las instalaciones privadas con el fin de que no perjudiquen la Comunidad u otros propietarios, reparando los daños causados por su negligencia o las de otras personas a su cargo.
- c) Autorizar las reparaciones dentro de su vivienda que puedan ser necesarias que autorice para garantizar el mantenimiento de los servicios comunes a favor del interés general.

- d) Permitir el acceso a su vivienda a los efectos indicados en las tres subsecciones anteriores.
- e) Conformarse a las peticiones escritas del Presidente relativas a los puntos a), b) c) y d) del Artículo 12 e indemnizar la Junta, bien sea individualmente o con arreglo a las cuotas de participación respectivas, según proceda.
- f) Notificar a la persona que actúa en calidad de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que garantice una adecuada prueba fehaciente de entrega, su domicilio en España para citaciones o comunicaciones de cualquier tipo relativa a la Comunidad. La unidad será considerada ser el domicilio del propietario por defecto a los avisos y notificaciones entregados al ocupante tendrán pleno efecto legal.

Si la entrega de las notificaciones o citaciones en el lugar indicado en el párrafo anterior resultara imposible, se considerará debidamente realizada si la comunicación en cuestión ha sido colocada en el tablón de anuncios de la Comunidad o en un lugar visible reservado a tal efecto, indicando la fecha y el motivo por el cual se adopta esta forma de notificación, firmada por la persona que actúa como secretario de la comunidad y endosada por el presidente. Cualquier aviso entregado de esta forma tendrá pleno efecto legal en un plazo de tres días naturales.

- g) Notificar a la persona que actúa en calidad de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que garantice una adecuada prueba de entrega, el cambio de propiedad de su módulo. Cualquier propietario de un módulo que incumpliera esta obligación, resultará responsable frente a la comunidad, conjunta y solidariamente con el nuevo propietario del módulo, por los cargos que se produzcan posteriormente a la transmisión; no obstante tendrá la posibilidad de reclamar su reembolso del nuevo propietario del módulo. No serán aplicables estas disposiciones si alguno de los órganos de la Comunidad, establecidos en la sección 5, ha tenido noticias de la transmisión del módulo por cualquier otro medio o como consecuencia de actuaciones inequívocas del nuevo propietario, si la transmisión se conoce públicamente.

### SECCIÓN 3 UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

#### Artículo 13

- a) Negocios: Ninguna vivienda puede ser utilizada con fines comerciales o profesionales y en ellos se incluyen las consultas de médicos, dentistas, abogados, quiroprácticos.
- b) Animales y pájaros: No se puede tener en o alrededor de los módulos animales o pájaros, excepto un animal doméstico que se encuentra normalmente en una casa privada de una zona urbana residencial.
- c) Actuaciones molestas: No se puede llevar a cabo, realizar o permitir ningún acto en o alrededor de una vivienda que suponga una molestia para el propietario u ocupante de cualquier otro módulo, o un riesgo de incendio o un motivo de

incremento de las primas de seguros de incendio de la propiedad o cualquier otra parte de la misma o contenido de cualquier módulo.

- d) Alféizares de ventanas: No se puede colocar o colgar nada en el exterior de los alféizares de las ventanas o en las proyecciones de los módulos.
- e) Agua: No debe dejarse correr agua en las viviendas a menos que se esté usando en aquel momento. Las instalaciones y equipos de fontanería no deben utilizarse para ningún otro fin que aquel para el cual han sido diseñados. No se colocará en las mismas barreduras, basura, desperdicios u otras sustancias. Cualquier daño afectando los sistemas de fontanería, electricidad y calefacción de cualquier módulo, causado por la actuación ilícita de algún propietario u ocupante de una vivienda, será reparado con cargo al propietario de la vivienda causante del daño sufrido.
- f) Letreros: No se podrá adherir ni pintar ningún letrero, aviso o publicidad en el exterior de una vivienda o en el interior de la misma que pudiera ser visto desde el exterior de la vivienda.
- g) Antena de Televisión: No se puede erigir o adherir a una vivienda ningún tipo de antena, torre o estructura similar, excepto si se trata de un sistema de televisión comunitario y de radio cable.
- h) Materiales inflamables: No se podrá guardar en la vivienda ninguna sustancia inflamable o combustible, excepto dentro de los parámetros permitidos por las pólizas de seguro de incendio de la Comunidad.
- i) Modificaciones: No se podrá modificar, sustituir, retirar, mover o ampliar sin el consentimiento previo por escrito de la Junta de los Propietarios, parte alguna de la estructura de ninguna vivienda, ninguna parte del sistema de saneamiento o fontanería de ninguna vivienda y ninguna parte de un muro de carga o medianero.
- j) Pintura exterior: No se podrá pintar, decorar o modificar el exterior de ninguna vivienda en un estilo o color diferente al de la Comunidad en su conjunto.
- k) Ropa para tender: No se podrá tender o colocar la ropa lavada fuera de una vivienda o incluso dentro si es visible desde el exterior.
- l) Toldos: No se podrán instalar toldos o persianas en el exterior de las ventanas o puertas sin el consentimiento de la Junta.
- m) Aparatos eléctricos: Todos los aparatos y equipos eléctricos utilizados en una vivienda deberán cumplir la normativa vigente.
- n) Requisitos administrativos: Ningún propietario u ocupante podrá hacer o permitir que se haga lo que no permite la legislación vigente.

SECCION 4  
UTILIZACION DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Artículo 14

- a) Obstrucción de las aceras, etc.: Las aceras, los senderos y caminos particulares no podrán ser obstruidos ni utilizados a otros fines que los de acceder a las viviendas y otras partes de los elementos comunes.
- b) Zonas de aparcamiento: Solo los vehículos privados podrán permanecer aparcados durante cierto tiempo en la zona de aparcamiento.
- c) Vehículos: No se podrá conducir ni aparcar ningún vehículo en las zonas de los elementos comunes que no sean caminos particulares, carreteras y zonas de aparcamiento. Tampoco se podrá proceder a la reparación de ningún vehículo en ninguna parte de los elementos comunes.
- d) Depósito: No se podrá depositar ningún tipo de género o artículo en ninguna parte de los elementos comunes por el periodo de tiempo que fuere, excepto un vehículo privado en una zona de aparcamiento.
- e) Ruidos: Ningún propietario, ocupante o invitado podrá realizar en los elementos comunes ningún tipo de actividad ruidosa, insultante o que pudiera interferir en la libre disposición de los elementos comunes o las viviendas por parte de algún propietario, ocupante o invitado.
- f) Actos susceptibles de provocar daños: Nadie deberá cometer ningún acto susceptible de provocar daños en las plantas, arbustos, vallas, matas, céspedes o formaciones ajardinadas o en los equipos, adornos o estructuras.
- g) Animales: No se podrá tener en las zonas comunes ningún animal o pájaro.
- h) Incendios: No se podrá quemar o cocinar nada en los elementos comunes a excepción de cocinar en los patios o zonas de césped reservadas al uso exclusivo de una vivienda y no se puede utilizar en las mismas ningún tipo de materiales inflamables o combustibles.
- i) Jardines: No se podrá cultivar ninguna parte de los elementos comunes excepto las zonas de césped y jardines.
- j) Antenas de televisión: No se podrá erigir ningún tipo de antena, torre o estructura parecida en los elementos comunes excepto si se cuenta con el acuerdo de la Junta.
- k) Señales: No se podrá colocar ninguna señal, aviso o publicidad en ninguna parte de los elementos comunes sin el consentimiento previo de la Junta.

SECCION 5  
ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 15

La Junta de Propietarios es el órgano rector de la Comunidad de Propietarios y constituye la representación legal de la Comunidad y de todos sus miembros. Las decisiones de la Junta de Propietarios adoptadas conforme a las disposiciones de estos Estatutos serán vinculantes para todos los propietarios presentes así como para los disidentes y los ausentes.

Artículo 16

- a) La Junta de Propietarios se celebrará al menos una vez al año en asamblea general para examinar y aprobar las cuentas del último ejercicio fiscal, aprobar el presupuesto del próximo ejercicio y tratar todos los temas que sean oportunos.
- b) La Junta de Propietarios podrá celebrar también asambleas extraordinarias en cualquier fecha, las cuales serán convocadas por el Presidente en función o por los propietarios que representen al menos 25% de las cuotas participativas de la Comunidad.
- c) La convocatoria por escrito de tales asambleas se entregará personalmente, o bien por correo certificado, a cada propietario, con un preaviso mínimo de catorce días antes de la fecha prevista para la celebración de las asambleas. También deberá ser colocada en el tablón de anuncios de la Comunidad 14 días antes de dicha fecha de celebración. La convocatoria será enviada a cada propietario a la dirección dada a la Asamblea por escrito y a falta de haber sido notificada tal dirección, se enviará a la vivienda del propietario en la Comunidad.
- d) La convocatoria de la junta incluirá una relación de propietarios morosos con deudas pendientes de pago a la Comunidad, avisándoles de la privación de sus derechos de voto.
- e) Cualquier propietario de una vivienda puede solicitar a la junta que estudie y resuelva cualquier asunto referente a la Comunidad. Para este propósito, se deberá enviar una carta al presidente exponiendo claramente los temas que solicita que se traten. El presidente los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se vaya a celebrar.

Artículo 17

- a) Los propietarios elegirán entre ellos un Presidente que representará la Comunidad legalmente y además en todos los asuntos que le conciernen. El Presidente convocará y presidirá la Junta de Propietarios y llevará a efecto los actos de dicho órgano. El cargo de Presidente es gratuito.
- b) Si no se ha elegido Presidente, se nombrará a uno entre los distintos propietarios mediante un sistema de rotación o sorteo. Será obligatoria la aceptación del cargo, aunque el propietario designado pueda solicitar su sustitución ante los tribunales dentro del mes de haber asumido el cargo, invocando los motivos que tiene para ello.

- c) Se podrá elegir a un vicepresidente el cual será nombrado ateniéndose al mismo procedimiento que para la elección del Presidente. Sustituirá al Presidente en casos de ausencia, vacante o incapacidad y le asistirá en el ejercicio de sus funciones.
- d) Asimismo se elegirá un Secretario-Administrador, el cual podrá ser o no un miembro de la Comunidad de Propietarios. En el primer caso será un cargo gratuito y el segundo será remunerado según lo convenido en la asamblea. La persona elegida para el cargo de Secretario-Administrador deberá ser aprobada por la Junta y, en su defecto será nombrada por el Presidente.
- e) Estos nombramientos serán por un año y podrán extenderse tácitamente por periodos de igual duración a excepción del cargo de Secretario-Administrador, el cual podrá ser negociado para un periodo hasta tres años. La persona nombrada puede, en todo caso, ser destituida en una Asamblea Extraordinaria de Propietarios convocada a tal fin por el Presidente.

#### Artículo 18

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Nombrar y destituir a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de las viviendas formulen contra la actuación de aquellos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

#### Artículo 19

- a) La asistencia a la Asamblea de Propietarios puede ser personal o mediante una representación voluntaria o legal, la firma del propietario siendo suficiente para acreditar dicha representación.
- b) Si una vivienda pertenece conjuntamente a distintos propietarios, nombrarán a un representante para asistir a las asambleas y votar en las mismas.
- c) Si una vivienda está ocupada por una o varias personas distintas al propietario, tendrá/n derecho a asistir a las asambleas, pero no votar sobre ningún asunto a menos de estar capacitado con arreglo a este artículo 19.
- d) Los propietarios de una vivienda que en la fecha de la convocatoria de la junta, no están al día en los pagos de las estimaciones comunitarias pendientes sin haberlas impugnado judicialmente ni haber depositado su importe en el tribunal o en manos de un notario, tendrán derecho a tomar parte en los debates, pero no votar. El acta



de la junta hará constar los nombres de los propietarios privados de sus derechos de voto y no se tendrá en cuenta la computación del quórum para los votos mayoritarios prescritos en estos Estatutos, ni a la persona ni su cuota de participación que le corresponde.

#### Artículo 20

Las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Propietarios están sujetas a la siguiente normativa:

##### Primera

- a) Será precisa la unanimidad de votos únicamente para la validez de aquellas resoluciones implicando la aprobación o la enmienda de la normativa recogida en el acta original o en los estatutos de la comunidad.
- b) El establecimiento o la eliminación del ascensor, del portero y de los servicios de seguridad, u otros servicios o instalaciones comunes de interés general, incluso si implican la modificación del acta original o de los estatutos de la comunidad, requerirán el voto favorable de tres quintas partes del número total de propietarios de viviendas representando las tres quintas partes de las cuotas correspondientes. El arrendamiento de elementos comunes que carecen de uso específico, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios de viviendas representando las tres quintas partes de las cuotas, así como el consentimiento del propietario de la vivienda directamente afectada, si fuera el caso.
- c) Las obras realizadas o los nuevos servicios comunes establecidos para eliminar barreras arquitectónicas impidiendo el acceso o la movilidad de las personas con minusvalías físicas, incluso si tales obras o servicios implicaran enmendar el acta original o los estatutos de la sociedad, requerirá el voto favorable de una mayoría de propietarios de viviendas representando una mayoría de cuotas de participación.
- d) A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta normativa, los votos de los propietarios de viviendas que no se hayan presentado a la asamblea aún habiendo sido debidamente citados, serán computados como favorables si, habiendo sido informados de la resolución adoptada por los presentes, no manifestaron su disentimiento a la persona actuando en calidad de Secretario de la comunidad en un plazo de treinta días naturales, por algún medio garantizado su entrega fehaciente.
- e) Las resoluciones adoptadas legalmente en virtud de las disposiciones de esta normativa serán vinculantes para todos los propietarios de viviendas.

##### Segunda

- a) La instalación de las infraestructuras comunes que faciliten el acceso a los servicios de telecomunicaciones reglamentados por el Real decreto ley 1/1998 del 27 de Febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de los sistemas de suministro de energía solar, sean comunes o privados, y las infraestructuras necesarias para acceder a los sistemas de suministro de energía solar, podrá ser convenida, a petición de cualquier propietario de una vivienda, por una tercera parte de los miembros de la comunidad representando la tercera parte de las cuotas de participación.

- b) La comunidad no pasará ningún cargo a la cuenta de los propietarios de viviendas que no votaron a favor de la resolución por el costo de instalación o adaptación de las citadas infraestructuras comunes o aquellas derivadas de su mantenimiento. Sin embargo, si posteriormente solicitan el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los sistemas de suministro de energía solar, y ello requiere utilizar las nuevas infraestructuras o la adaptación a las existentes, se podrá pasar el cargo por el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado con aplicación del tipo de interés legal.
- c) Independientemente de las disposiciones mencionadas arriba sobre los gastos de mantenimiento y conservación, la nueva infraestructura será considerada un elemento común a los efectos de la presente Acta.

#### Tercera

- a) Todas las demás resoluciones serán adoptadas con el voto de una mayoría del número total de propietarios de viviendas representando una mayoría de las cuotas de participación.
- b) Si la asamblea se celebra en segunda convocatoria, las resoluciones adoptadas por la mayoría de los presentes serán válidas si representan más de la mitad de las cuotas de participación de los presentes.
- c) Si no se puede alcanzar una mayoría por los procedimientos facilitados en los párrafos anteriores, el juez, por demanda de una parte interesada cursada dentro de un mes a contar de la fecha de la asamblea celebrada en segunda convocatoria, y habiendo oído a los litigantes, debidamente citados, fallará en equidad en un plazo de veinte días a contar de la fecha de la demanda, con las costas a la parte correspondiente.

#### Cuarta

- a) Las resoluciones de la asamblea general podrán ser impugnadas ante los tribunales, de acuerdo con las disposiciones de la ley general de procedimientos, en los siguientes casos:
  - i) Si estas resoluciones son contrarias a la ley o a los estatutos de la comunidad.
  - ii) Si perjudican seriamente los intereses de la comunidad y benefician a uno o varios propietarios de viviendas.
  - iii) Si perjudican seriamente a algún propietario de una vivienda que no tiene ninguna obligación legal de asumir tal perjuicio o si han sido adoptadas en claro abuso de poder.
- b) Los propietarios de viviendas que manifestaron y anotaron su voto disidente en la asamblea, los ausentes por algún motivo y los que fueron ilegalmente privados de su derecho a votar, tendrán derecho a impugnar estas resoluciones. Para impugnar una resolución, el propietario de una vivienda debe haber pagado todos sus cargos de comunidad o, alternativamente, haber depositado su importe ante el tribunal antes de entablar tales actuaciones. Esta norma no es aplicable si la resolución impugnada es

relativa al establecimiento o la modificación de las cuotas de participación de los propietarios.

- c) La acción prescribe tres meses después de la adopción de la resolución por la asamblea general o un año después en el supuesto de resoluciones contrarias a la ley o a los estatutos de la comunidad. Para los propietarios que no estuvieran presentes en dicha asamblea, el periodo de tres meses empieza a contar a partir de la fecha de notificación de la resolución.
- d) Si una resolución de la asamblea general ha sido impugnada ante los tribunales, no se suspenderá su cumplimiento a menos que el juez, a petición del demandante y después de haber oído a la comunidad, así lo resuelva como medida preventiva.

#### Quinta

- a) Las resoluciones de la asamblea general se harán constar en un libro de actas debidamente sellado y validado por el Registrador de la Propiedad, de acuerdo con la reglamentación aplicable.
- b) El acta de cada una de las asambleas generales expresarán al menos las siguientes circunstancias:
  - i) La fecha y el lugar de la asamblea.
  - ii) La persona que convocó la junta y, si procede, los propietarios de viviendas que la promovieron.
  - iii) Si se trata de una asamblea ordinaria o extraordinaria y si se celebró en segunda convocatoria.
  - iv) La lista de los presentes y sus respectivos cargos, así como los propietarios de viviendas representadas.
  - v) El orden del día de la asamblea.
  - vi) Las resoluciones adoptadas indicando, si es de importancia para la validez de la resolución, los nombres de los propietarios de viviendas que votaron a favor y en contra, así como las cuotas de participación correspondiente a cada propietario.
- c) El presidente y el secretario firmarán el acta al final de la asamblea o dentro de los siguientes diez días. Una vez firmada el acta, las resoluciones tendrán plena vigencia a menos que la ley lo disponga de otra forma.
- d) Se mandará el acta a los propietarios de las viviendas.
- e) Los defectos o errores que pudieran existir en el acta podrán ser rectificadas siempre y cuando las firmen el presidente y el secretario y que la fecha y el lugar de la celebración de la asamblea se hayan expresado correctamente, así como los nombres de aquellos propietarios presentes y representados, las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las cuotas de participación representadas

por los mismos. Las correcciones podrán hacerse antes de la siguiente asamblea de la Junta General y sometidas a la misma para su ratificación.

- f) El secretario tendrá la custodia del libro de actas de la asamblea y conservará las convocatorias de juntas, las notificaciones, los formularios de representación y cualquier otro documento significativo durante un plazo de cinco años.

#### Artículo 21

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y mantenimiento de la propiedad, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente, o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar, a disposición de los propietarios, la documentación de la comunidad.
- f) Ejecutar todas las demás disposiciones que se confieren por la Junta.

#### Artículo 22

- a) Al propietario y al ocupante de la vivienda no les está permitido desarrollar en la misma o en el resto de la propiedad actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- b) El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.
- c) Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación, que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará por las normas que regulen el juicio de cognición.
- d) Presentada la demanda, acompañada la acreditación de requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de

la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda.

- e) Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos debidamente todos sus derechos relativos a la vivienda así como su inmediato desahucio.

#### Artículo 23

Las obligaciones financieras de los propietarios de la comunidad deben ser cumplidas por el propietario en tiempo y forma según lo determina la Asamblea General, de lo contrario, el Presidente o el Administrador, si así lo acuerda la Asamblea General, podrá solicitar reparación judicial con arreglo al procedimiento legal.

### SECCION 6

#### Artículo 24

La responsabilidad civil de la Comunidad que pudiera afectar a los propietarios de viviendas o terceros, se repartirá entre los propietarios mismos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación, siempre y cuando no se pueda cargar a uno de los citados propietarios, en cuyo caso el reintegro de la deuda será su obligación.

#### Artículo 25

- a) Toda la Comunidad tendrá la obligación de estar asegurada contra los riesgos de incendios, inundaciones (otras que por lluvias) u otros fenómenos naturales, así como las explosiones de gas, aparatos de vapor o de cualquier otro tipo.
- b) La Asamblea de Propietarios y el Presidente elegirán conjuntamente el órgano asegurador y determinarán la suma de capital necesaria para estar asegurado de forma para cubrir la reconstrucción. En el supuesto de que exista un litigio entre el Presidente y la Junta en cuanto al asegurador o la suma de capital, prevalecerá la opinión de la Junta.
- c) Si ocurriera una catástrofe, la indemnización, a menos que la Junta acuerde lo contrario, se utilizará para la reconstrucción.
- d) Si la suma recibida del asegurador es inferior al costo de reconstrucción los propietarios de las viviendas deberán contribuir a la diferencia necesaria que pondrán a disposición de la Asamblea de Propietarios en la misma proporción que sus cuotas participativas.

#### Artículo 26

Todos los asuntos que no hayan sido abordados en estos Estatutos serán reglamentados de acuerdo con las normas de la Ley de Propiedad Horizontal o cualquier otra ley que se haya dictado posteriormente.

