

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CALAHONDA PARK

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: Los presentes Estatutos, redactados de conformidad con las disposiciones legales vigentes, vienen a desarrollar los derechos y deberes de los copropietarios de la Comunidad Calahonda Park, situada en la Urbanización Sitio de Calahonda , Mijas Costa, Málaga, para que en base a una igualdad justa y ecuaníme, prosperen los intereses comunitarios.

Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Artículo 2º: Vienen obligados al cumplimiento de los presentes Estatutos y a las disposiciones vigentes en materia de propiedad horizontal que se aplicarán supletoriamente a los mismos, todos los propietarios, presentes o futuros, bien sean personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el origen de la titularidad.

Artículo 3º: Los presentes Estatutos tendrán una duración indefinida a partir del siguiente día en que sean aprobados por la Junta de Propietarios, convocada en Asamblea General a tal efecto.

Aunque se aceptan por vigencia indefinida, los mismos podrán ser modificados, ampliándolos reduciéndolos o anulándolos total o parcialmente cuando los intereses comunitarios así lo aconsejen y de conformidad con las normas estatutarias y legales vigentes en materia de propiedad horizontal.

CAPITULO II

DEFINICION DE PROPIEDAD

Artículo 4º: Cada propiedad integra en si dos partes: propiedad privada y propiedad común.

1.- Propiedad privada: La comprende el inmueble o villa en plena posesión y disfrute cualquiera que sea el origen de su titularidad, conforme haya sido descrito en el título correspondiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

2.- Propiedad común: Está integrada por las zonas verdes, piscinas, colectores, tuberías de saneamiento y de conducción de aguas, registros, absorvedores, arquetas, red de baja tensión de energía eléctrica, red de alumbrado de calles, apliques etc. y en general, todos los servicios y ornamentos que sean de uso y disfrute común.

Artículo 5º: Se hace constar que es propiedad privada las redes o ramales de conducción o



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

distribución y recogida de fluido eléctrico, aguas, aguas negras o similares desde el punto de ingerencia de la red general, aunque ésta se encuentre situada fuera de la propiedad privada hasta el punto de distribución de los distintos servicios en el interior del inmueble.

CAPITULO III

JUNTA DE PROPIETARIOS.

Artículo 6º: La Junta de Propietarios, reglamentariamente constituida en Asamblea General, es la autoridad máxima de y para la Comunidad, teniendo facultades para deliberar, dictaminar, disponer, obligar, instaurar, suprimir, designar, destituir etc y sus acuerdos y decisiones válidamente adoptados son obligatorios y ejecutivos para todos los comuneros, incluso los disidentes, ausentes o incapacitados.

Sin perjuicio de lo que se dispone en el artículo 25, la Junta General de Propietarios estará constituida por la totalidad de los titulares de las propiedades que constituyen la Comunidad, entendiéndose por titular uno por cada propiedad, por lo que en caso de que pertenezca a varios, solo formará parte de la Junta el designado previamente por los copropietarios por escrito y designación unánime, quedando al efecto los restantes copropietarios sin personalidad ante la Junta, por lo que no podrán emitir su voto

En el supuesto de que la propiedad pertenezca a una entidad jurídica, se tendrá por parte a la persona que debidamente la represente.

Artículo 7º: La Junta de Propietarios elegirá de entre ellos un Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero que habrán de ser nombrados de entre los componentes de la Junta.

La Asamblea podrá acordar igualmente el nombramiento de un representante por cada uno de los bloques construidos que asistirán a la Junta Directiva en sus funciones. El representante de bloque deberá necesariamente ser propietario del bloque que representa. Los representantes de bloque informarán a la Junta Directiva de la situación y posibles problemas de cada bloque, y colaborarán en las soluciones de los mismos. Igualmente podrá el representante de bloque trasladar a la Junta Directiva las quejas o sugerencias de los propietarios integrados en dicho bloque. En consecuencia, los representantes de bloque se consideran órganos consultivos e informativos, por lo que, en ningún caso, podrán dichos representantes de bloque adoptar decisión alguna o asumir compromiso de clase alguna sin el previo consentimiento de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios.

El administrador podrá ser propietario o ajeno a la comunidad.

Tales nombramientos tendrán la duración de un año y podrán ser prorrogados tácitamente por períodos iguales.

No obstante podrán ser removidos aún antes del término del plazo de su gestión mediante Junta Extraordinaria convocada a este efecto.

Artículo 8º: Los cargos a desempeñar por los copropietarios son de carácter honorífico, sin que se pueda detraer cantidad alguna como gratificación, representación o cualquier otro concepto, solamente le serán abonados los gastos y suplidos que sean debidamente acreditados.

CAPITULO IV

DEL PRESIDENTE

Artículo 9º: El Presidente como mandatario y representante legal de la Junta, la representará en todos los actos o negocios públicos o privados, procedimientos civiles, criminales, contencioso-administrativos, laborales etc, autoridades y organismos de todas clases, estatales, paraestatales, autonómicos, provinciales, locales, entidades jurídicas, privadas etc.

A tales efectos se considera investido de autoridad tan amplia y bastante como en derecho se requiera, pudiendo nombrar abogado y procurador que defiendan y representen a la Comunidad en los tribunales correspondientes y fuera de ellos, etc.

Las anteriores facultades concedidas han sido reseñadas con carácter meramente enunciativo y no limitativo.

Artículo 10º: El Presidente será nombrado entre los propietarios mediante elección. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El Juez resolverá lo procedente y designará en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial. Igualmente podrá acudir al Juez cuando, por cualquier causa, fuese imputable para la Junta designar Presidente de la comunidad.

El cargo de Presidente es indeclinable, por lo que su aceptación le obliga durante un ejercicio económico. En el supuesto de ser reelegido podrá rehusarlo.

Artículo 11º: Dado el carácter de representación que da la Junta de Propietarios al Presidente, las decisiones de éste tendrán carácter ejecutivo.

Todo propietario que se considere perjudicado, podrá recurrir dichas decisiones ante la Junta o autoridad judicial competente, quedando obligado al cumplimiento de lo ordenado hasta tanto no recaiga acuerdo denegatorio.

Artículo 12º: Será facultad del Presidente convocar las reuniones de la Junta tanto ordinarias como extraordinarias, fijando lugar, día y hora donde se celebrarán estableciendo el correspondiente orden del día con los asuntos a tratar, presidir las mismas dirigiendo los debates, suspender, proponer la destitución de los restantes miembros directivos, imponer sanciones, condonarlas y en general cumplir y hacer cumplir las presentes normas, preceptos legales y acuerdos válidos de la Junta así como tomar las medidas preventivas de todo orden para el mejor desenvolvimiento de los intereses comunitarios.

De todas sus actuaciones y decisiones, responderá ante la Junta de Propietarios.

CAPITULO V

DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 13º: El Vicepresidente será estrecho colaborador del Presidente a quien sustituirá en caso de ausencia, enfermedad etc.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK

C.I.F.: H - 29.390.044

Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

Cuando actúe en sustitución del titular, el Vicepresidente tendrá las mismas facultades que el sustituido, si bien no podrá revocar las decisiones del titular, salvo que teniendo en cuenta las circunstancias, mantener lo dispuesto presuponga evidente e injustificado perjuicio para la Comunidad.

El cargo de Vicepresidente estará sujeto a lo dispuesto en el artículo décimo de las presentes normas.

CAPITULO VI

DEL SECRETARIO

Artículo 14º: El Secretario dará fe de los acuerdos de la Junta de Propietarios y del Presidente y como tal, queda expresamente facultado para:

A.- Expedir todo tipo de certificaciones concernientes a la Comunidad, debiendo ser refrendadas con el Visto Bueno del Presidente.

B.- Confeccionar las papeletas de convocatoria para Juntas Generales Ordinarias y Juntas Generales Extraordinarias de conformidad con las instrucciones recibidas del Presidente.

C.- Despachar la correspondencia, excepto aquélla que para el mejor funcionamiento de la Comunidad pueda ser atendida y despachada por el administrador o directamente por el Presidente u otros directores.

D.- Redactar y presentar solicitudes y documentos en los organismos y entidades correspondientes de conformidad con las instrucciones recibidas de la Junta de Propietarios o del Presidente.

E.- Custodiar conjuntamente con el administrador de la comunidad el archivo de todos los documentos pertenecientes a la Comunidad de Propietarios a excepción de los relativos a ingresos y pagos y en especial conservar durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

CAPITULO VII

DEL TESORERO

Artículo 15º: El Tesorero, con la asistencia del administrador de la Comunidad, quedará facultado expresamente para:

A.- Conjuntamente con el administrador, ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes, expidiendo al efecto los recibos que sean preceptivos.

B.- Conjuntamente con el administrador custodiar los fondos de la Comunidad, anotando los ingresos y pagos en los libros correspondientes, archivando y guardando los justificantes

C.- Presentar las cuentas una vez al año en la Junta General Ordinaria, sin perjuicio de hacerlo cuantas veces lo exijan el Presidente o la Junta.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

D.- Conjuntamente con el administrador tener a disposición de los señores copropietarios los justificantes de pagos e ingresos así como los libros de caja, para su comprobación en cualquier momento.

CAPITULO VIII

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 16º: Será competencia del administrador:

A.- Velar por el buen régimen de la Comunidad, 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 entretenimiento de la Comunidad, disponiendo las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes dando inmediata cuenta al presidente o en su caso a los propietarios.

D.- Conjuntamente con el tesorero, 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 conjuntamente con el Secretario de la Comunidad, custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

CAPITULO IX

RECURSOS ECONOMICOS

Artículo 17º: Todos los propietarios vendrán obligados a contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Independientemente de las entregas citadas para gastos, los propietarios vendrán obligados a contribuir con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación del inmueble.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados a la finca, o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Artículo 18º: Las cantidades recaudadas, serán depositadas en entidad bancaria o caja de ahorros a determinar por la Junta, en cuenta y a nombre de la Comunidad de Propietarios con

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)



firma mancomunada del Presidente en funciones y del Tesorero para disponer de los fondos depositados.

Dichos Presidente y Tesorero deberán designar un delegado con el visto bueno de la Junta de Propietarios. Dicho delegado podrá firmar cheques por un importe ilimitado.

En cuanto a los fondos utilizados para atender las obligaciones imprevistas y urgentes que no puedan ser atendidas con los fondos para gastos, el Presidente determinará la forma de reponer los mismos y dará cuenta de las gestiones realizadas a la Junta de Propietarios.

Artículo 19º: La contabilidad anual será redactada por la administración con un balance de activo y pasivo.

En relación con cada propietario, el déficit o superávit de cada uno se determinará y, en su caso, se exigirá la diferencia.

Artículo 20º: Para el cobro del presupuesto originario han de seguirse las siguientes normas:

A.- El presupuesto se categorizará en dos tipos de gastos principales que se dividirán como se indica en lo sucesivo para establecer que proporción le corresponde a cada propietario.

A 1.-Los gastos individualizables correspondientes a un apartamento concreto o a un grupo de apartamentos se cargarán estrictamente a los mismos.

A 2.-Todos los demás costos se adjudicarán de acuerdo a la distribución de gastos prevista en el artículo 49 de los presentes estatutos.

Se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

La cantidad que debe cada propietario según cada una de las categorías que figuran arriba se sumarán y se presentarán en un único cargo para su pago

B.- El pago habrá de realizarse por semestres adelantados, previa notificación que hará el administrador a cada uno de los propietarios.

Si en el plazo de siete días desde la fecha de emisión del recibo, no se ha satisfecho, se le recargará un veinte por ciento de interés, al igual que los gastos que se originen por futuras gestiones de cobro.

En el plazo de treinta días de mora se empezarán los procedimientos legales contra los propietarios de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación de propiedad horizontal o cualquier otro procedimiento legal que se considere apto para tal fin.

C.- Los pagos se harán contra recibo, mediante transferencia o ingreso directo a la cuenta de la comunidad abierta para este fin en entidad bancaria o caja de ahorros. Para ello deberá comunicarse a cada propietario el nombre de la entidad y número de la cuenta.

D.- Los requerimientos a morosos se llevarán a efecto mediante notificación fehaciente realizada en la forma establecida en el artículo 36 de los presentes estatutos.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK**
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

Artículo 21º: La Asamblea General Anual nombrará un auditor para auditar las cuentas del año económico resultante.

La persona nombrada deberá poseer certificación académica oficial en contabilidad y no podrá ser miembro de la Comunidad ni estar empleado directamente por los administradores de la misma.

CAPITULO X

DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

Artículo 22º: La Junta de Propietarios deberá reunirse al menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas y en las demás ocasiones en que lo considere oportuno el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

La convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión que cumplan los requisitos indicados en el párrafo anterior, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar de la Junta, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria y contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 25 de los presentes estatutos.

Las convocatorias para las Asambleas Generales tanto ordinarias como extraordinarias, se realizará mediante correo certificado en la forma prevista en el artículo 36 de los presentes estatutos, mediante entrega en mano con acuse de recibo o mediante correo electrónico.

En el caso de entrega en mano de la convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, las convocatorias se harán mediante papeletas duplicadas, debiendo firmarse el duplicado para constancia en acta, por aquellas personas que residan en la urbanización y sean notificadas por este sistema.

La citación para la Junta General Ordinaria, se hará cuando menos con treinta días de antelación y para la extraordinaria con la antelación que sea necesaria para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

La junta podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 23º: Las juntas generales ordinarias, se celebrarán dentro de los sesenta días siguientes al cierre al cierre del ejercicio económico, donde se examinarán y aprobarán las cuentas del mismo si procediera, se estudiará el presupuesto de gastos previsibles para el nuevo ejercicio fijándose las cuotas para cubrirlo y se designarán los nuevos cargos.

Artículo 24º: En el orden del día de la Junta Extraordinaria, se expondrá el asunto que la haya motivado y cualquier otro que el Presidente creyese oportuno.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que se especifique claramente los asuntos que pide que sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre.



**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK**

C.I.F.: H - 29.390.044

Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

Artículo 25º: Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 26º: Las asambleas generales comenzarán con la identificación de todos los asistentes, estableciéndose seguidamente si el número de propietarios y el coeficiente de propiedad suman igual o superior al cincuenta por ciento en cada uno de dichos conceptos. De no alcanzarse dichos mínimos, habrá de aplazarse la hora fijada para la segunda convocatoria, la cual será válida cualquiera que sea el número de asistentes y suma de coeficientes de propiedad, pero los acuerdos habrán de ser tomados por la mayoría o unanimidad en su caso de los que estén presentes.

Artículo 27º: El Presidente asistido del Secretario presidirá las asambleas dirigiendo los debates y someterá a votación aquellos asuntos en que no hubiese unanimidad.

Artículo 28º: Abierto el acto, el Presidente irá concediendo la palabra por turno riguroso a cada propietario para que exponga la que tenga por conveniente, teniendo facultades para cortar su discurso cuando resulte improcedente o inútil lo que diga.

Podrán los propietarios acudir a la Junta acompañados de su letrado o procurador, sin voz ni voto aunque el mismo está facultado para autorizar a hablar en nombre de su cliente, en cuyo caso éste no consumirá turno.

Artículo 29º: Se prohíbe alterar el orden de las sesiones, teniendo facultad el presidente para proponer sanciones al infractor que no guarde la debida disciplina.

Artículo 30º: Los acuerdos se adoptarán por unanimidad o simple mayoría de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de propiedad horizontal y podrá utilizarse la votación a mano alzada o secreta.

Los acuerdos para rectificar o modificar los presentes Estatutos, así como los títulos de propiedad o cuotas habrán de ser tomadas por unanimidad de todos los componentes de la Comunidad y de no estar todos presentes, los ausentes o disidentes, tendrán un plazo de treinta días a contar desde la fecha de la comunicación, lo que habrá de ser de forma fehaciente, para emitir su decisión.

Artículo 31º: Los acuerdos de la Junta tomados en Asamblea General tendrán carácter ejecutivo entrando en vigor el mismo día de haber sido tomados siempre y cuando fueran aceptados por la mayoría de los asistentes y sin perjuicio del derecho de impugnación a que se refiere el artículo 51 de los presentes estatutos.

Artículo 32º: Los acuerdos recaídos en la Junta de Propietarios, se transcribirán en un libro de actas, foliado, sellado y diligenciado en forma legal, en el que deberá hacerse constar lo siguiente:

A.- Número de Acta.

B.- Lugar y fecha de la reunión.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK**
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

- C.- El autor de la convocatoria y en su caso los propietarios que la hubiesen promovido.
- D.- Hora y carácter ordinario o extraordinario de la Junta a celebrar así como indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- E.- Persona que lo preside y Secretario que le asiste.
- F.- Relación de asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- G.- El orden del día de la reunión.
- H.- Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.
- I.- Relación de propietarios privados del derecho de voto en los supuestos previstos en el artículo 25 de los presentes estatutos.
- J.- Hora en que se levanta la sesión.

El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 36 de los presentes estatutos.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el Presidente y el Secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de Propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

Artículo 33º: Si por la duración de los debates se llegase a una hora avanzada sin consumirse los acuerdos a tratar, el Presidente podrá por decisión propia o a petición del veinticinco por ciento de los asistentes, aplazar la Asamblea para continuarla en el lugar, día y hora que se determine, haciéndolo constar en el acta correspondiente.


Artículo 34º: En el supuesto de que en segunda convocatoria no se tomase acuerdo válido, el presidente podrá someter el asunto o asuntos a procedimiento de equidad ante el Juez competente.

Artículo 35º: Una vez que sean tomados acuerdos válidos en asambleas, no podrán ser revocados total ni parcialmente más que por acuerdo en Junta convocada al efecto.

CAPITULO XI

DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 36º: El cumplimiento de los presentes estatutos es obligatorio para todos los



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

propietarios actuales o futuros, así como los acuerdos tomados en Junta, disposiciones del Presidente o de las observaciones que dentro de las esferas de sus atribuciones les hiciere el Tesorero o el Administrador y las disposiciones vigentes en materia de Propiedad Horizontal.

Al objeto de facilitar la observación de los presentes Estatutos y legislación aplicable y a los efectos de emprender las acciones necesarias para hacer cumplir tal legislación, cada propietario viene obligado a comunicar al Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España o dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Entidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el inmueble dentro de la Comunidad del que el miembro sea titular, surtiendo plenos efectos jurídicos las notificaciones y citaciones 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 entidad, 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 el 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 37º: Todo propietario será responsable de los daños y perjuicios que causaren tanto a la Comunidad como a otro comunero o a terceros, bien por él, sus familiares, empleados o visitantes. En caso de daños causados por inquilinos, cualquier multa por infracción será responsabilidad del propietario.

Artículo 38º: 1.- Queda terminantemente prohibido y se considerará infracción a los presentes estatutos la realización de las siguientes actividades:

A.- Verter en superficie de propiedad común, aguas sucias o limpias, cualquier otra clase de líquidos, papeles, desperdicios, muebles o enseres.

La basura doméstica y restos de jardinería deben ser colocados en bolsas cerradas en el área de recolección situados en la calle Almería o en cualquier otra área que previamente se haya acordado.

B.- La permanencia y juego de menores en propiedad privada o común si con ello causaren molestias o ruidos a otros propietarios.

C.- Producir ruido, cualquiera que fuese su origen, incluso volumen excesivo de radios, televisores, magnetofones etc. cuando transcienda de la propiedad privada y en especial de las veintidós horas hasta las ocho horas.

Los ruidos emanados de propiedades privadas como resultado de trabajos de construcción deberán cesar a las dieciocho horas y no podrán comenzar antes de las nueve horas.

D.- Efectuar obras o reparaciones externas a la propiedad privada incluso de ornato, sin el previo consentimiento de la Junta.

E.- Colocar placas, rótulos o anuncios en fachadas de las viviendas o locales comerciales, sean o no de tipo profesional o comercial sin previa autorización de la Junta o del presidente.

F.- Arrendar la finca a personas cuya moralidad o conducta sean dudosas.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

G.- Celebración de bailes o cantos sin previa autorización.

H.- Poner a secar prendas de cualquier clase tanto en terrazas como en sitio exteriores cuya vista cause mal efecto.

I.- Jugar, incluyendo los juegos con pelota en los pasillos, escaleras, ascensores y patios.

J.- Permitir que los menores usen el ascensor sin ir acompañados por un adulto.

K.- Ejercer actividades prohibidas en los presentes estatutos o que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se incluyen en esta descripción con carácter meramente enunciativo, las tablas de patinaje, el patinaje sobre ruedas en la urbanización, montar en bicicleta o en vehículos motorizados en las aceras peatonales y la cría de perros que no sean perros lazarillos en la urbanización.

L.- Almacenamiento en mayor o menor cantidad de materias inflamables sin previa autorización de la Junta.

M.- El incumplimiento de las ordenanzas de la urbanización "Sitio de Calahonda" ya que la Comunidad "Calahonda Park" forma parte de dicha urbanización. Se adjunta a las presentes normas, un ejemplar de dichas ordenanzas.

N.- Las viviendas sólo podrán ser destinadas a uso residencial, prohibiéndose expresamente la instalación en las mismas de colegios, academias, hospederías, pensiones, restaurantes, comercios, oficinas, clínicas sanitarias o consultorios médicos de cualquier clase e industrias que requieran la instalación de motores o maquinarias que puedan perturbar la buena convivencia y, en general, aquéllas que impliquen la afluencia de numerosas personas o el tránsito constante de personas desconocidas en la comunidad. Así, en especial, se prohíbe destinar las viviendas al alquiler en régimen de tiempo compartido o "time-sharing".

Ñ.- Los propietarios, inquilinos o usuarios de los garajes y trasteros existentes en los sótanos del bloque E de la comunidad, no tendrán derecho a utilizar las piscinas, jardines y restantes zonas comunes de la comunidad con la excepción del camino que va desde el Bloque E hasta el frente de la Comunidad. Asimismo, se prohíbe expresamente almacenar en los garajes y trasteros, elementos inflamables tales como gasolina, baterías, etc. Queda asimismo prohibido la realización de trabajos de reparación de vehículos o la instalación o ejercicio de cualquier actividad comercial en dicha zona de garajes y trasteros o sus alrededores.

O.- Causar daño a la propiedad comunitaria. En caso de daños causados por inquilinos, cualquier multa por infracción será responsabilidad del propietario.

2.- 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.

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 sustanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento, notificándose al



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

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 o local.

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 o local 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 definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local así como su inmediato lanzamiento.

Artículo 39º: Los propietarios estarán obligados a respetar las siguientes normas:

A.- Piscinas: Las piscinas comunes se rigen por la ley además del sentido común. Los propietarios deberán en relación con las mismas observar, en todo caso, las siguientes reglas:

- 1) Deben ducharse antes de cada baño.
- 2) Los menores deberán ir acompañados de una persona responsable.
- 3) No se pueden llevar vasos ni botellas de vidrio al recinto de la piscina.
- 4) No se admiten juegos bruscos ni peligrosos cerca de la piscina.
- 5) Recojan todos sus objetos cuando dejen la piscina: paquetes y colillas de cigarrillos, botellas de plástico etc.
- 6) Está prohibido bañarse durante la limpieza de la piscina.
- 7) Está prohibido bañarse con enfermedades contagiosas.
- 8) Nadar de noche es peligroso, y por lo tanto está prohibido, en especial cuando se han apagado los focos.
- 9) Está prohibido usar colchonetas en la piscina u otros objetos inflables o similares. Se prohíbe navegar en botes en la piscina.
- 10) Está prohibido bañarse en la piscina con camiseta o cualquier otra indumentaria que sea impropio.
- 11).- Está prohibido navegar en bote en la piscina.

B.- El riego de las plantas en los balcones debe realizarse con la debida consideración hacia los vecinos de los pisos inferiores.

C.- Los colores de los toldos pueden ser: amarillo oro, amarillo oro con rayas blancas, naranja o naranja con rayas blancas.

D.- Los visitantes huéspedes de los propietarios o los inquilinos pueden utilizar las instalaciones

de la Comunidad cuando vayan acompañados por el propietario o inquilino.

Artículo 40º: En el caso de que los propietarios no obedezcan las normas de comportamiento establecidas en el artículo anterior, el Presidente o cualquiera de los representantes de la Comunidad de propietarios, lo notificará verbalmente o por escrito al propietario infractor. Si no se tomase ninguna acción, en un plazo de veintiocho días desde la fecha de la comunicación, se le impondrá una multa de cuatrocientos euros (400,00€), con un interés del veinte por ciento para aquellas multas que no sean abonadas en un plazo de catorce días.

Artículo 41º: Las cuestiones suscitadas entre copropietarios por razón de la propiedad, derivada de ella o por uso de servicios comunes, se tratarán de solucionar entre las partes interesadas.

De no llegarse a un acuerdo, se someterá la cuestión a la Junta de Propietarios, la cual oirá por separado a ambos propietarios, tomando el acuerdo más equitativo. De no ser aceptado, quedarán los interesados en libertad para acudir a la vía judicial.

Artículo 42º: Todo copropietario que observe alguna deficiencia en los servicios, avería o deterioro en bienes comunes, deberá comunicarlo a la administración con la mayor urgencia para su subsanación, debiendo hacerlo por escrito si es posible.

A estos efectos todo propietario viene obligado a consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados e igualmente a permitir la entrada en su piso o local a los fines indicados.

Artículo 43º: El propietario que no pueda asistir a una asamblea, podrá otorgar su representación a una persona de su confianza, la cual tendrá voz y voto, en el caso de que el propietario representado no hubiera sido previsto de dicho derecho a voto.

Artículo 44º: Todo copropietario tiene derecho a ser elector y elegible para los cargos representativos de la Comunidad, cuyo ejercicio será personal e intransferible, si especialmente no se dispone otra cosa en estas normas.

Artículo 45º: Todo propietario tiene derecho y así se le reconoce, a comprobar personalmente o por medio de apoderado, la marcha económica de la Comunidad, pudiendo comprobar los justificantes de ingresos y pagos así como examinar los libros de caja, en el local de la administración, incluso tomar las notas que le interesen.

Si deseara algún certificado, habrá de pedirlo al Presidente.

Artículo 46º: A todos los propietarios se les facilitará antes de dar comienzo la Junta General Ordinaria, copia del balance y estados de cuentas que se presentará en la Asamblea.

Junto al acta de cada reunión general se entregará una copia del balance y del presupuesto.

Artículo 47º: Los titulares de propiedades o sus representantes legales, quedan sin ninguna excepción obligados a aceptar el cargo de censor de cuentas, si así se acordare en Junta para la revisión de las cuentas correspondientes a un ejercicio.

Artículo 48º: Las reglas de conducta de la Comunidad de propietarios deberán permanecer en



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H-20.390.024
Calle República, 7 Urb. S/N 28011 Madrid
TEL: 91 461 11 11 FAX: 91 461 11 12

cada apartamento colocadas en lugar visible.

CAPITULO XII

DERRAMA DE LOS GASTOS

Artículo 49º: Los gastos comunitarios serán todos los que se refieran al mantenimiento, conservación y en su caso mejora del Complejo Calahonda Park en su conjunto y de los bloques que integran el mismo.

La distribución de los gastos comunitarios entre los diferentes bloques se efectuará de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\% \text{ Bloque} = \frac{\text{Superficie útil edificio} + \text{Superficie ocupada por edificio}}{\text{Superficie útil total} + \text{Superficies ocupadas por edificios}} \times 100$$

En consecuencia, los coeficientes que corresponden a cada uno de los bloques serán los siguientes:

BLOQUE A:	16,00 %
BLOQUE B:	8,00 %
BLOQUE C:	22,80 %
BLOQUE D:	9,20 %
BLOQUE E:	23,00 %
BLOQUE F:	21,00 %

La participación de cada apartamento en los gastos comunitarios se calculará aplicando al importe de gastos que corresponda a su bloque, el coeficiente que corresponda a cada apartamento dentro del mismo de conformidad con lo establecido en la división horizontal del conjunto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de los presentes estatutos, los gastos que sean individualizables para un apartamento o para un grupo de apartamentos, tales como los gastos de ascensor, serán satisfechos por éstos de conformidad con la cuota que les corresponda dentro de su bloque.

Artículo 50º: El transmitente de un piso o local en la comunidad vendrá obligado a comunicar al Secretario de la misma, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del inmueble y en caso de incumplimiento de esta obligación el transmitente seguirá respondiendo solidariamente con el nuevo titular de las deudas con la entidad devengadas con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el adquirente.

El adquirente de una vivienda o local en la comunidad, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

CAPITULO XIII

RECURSOS

Artículo 51º: Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de Propietarios.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 49 de los presentes estatutos.

La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 36 de los presentes estatutos.

La impugnación de los acuerdos de la junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 52º: Todos los propietarios reconocen al Presidente el derecho de inspeccionar las propiedades privadas cuando en ellas se efectuaren obras o reparaciones de cualquier clase que hicieren sospechar el mal uso de los servicios o instalaciones comunes.

Artículo 53º: La Comunidad de Propietarios Calahonda Park, regulada por los presentes Estatutos, se integra por todos y cada uno de los apartamentos existentes en el conjunto, con independencia del bloque en que se encuentren ubicados. En consecuencia, serán gastos comunes y se integrarán en el presupuesto de la Comunidad de Propietarios Calahonda Park, todos los de carácter o interés común, con excepción de los gastos correspondientes a ascensor u otro que pudiera ser individualizado por acuerdo de la Asamblea de la Comunidad.

En consecuencia, la Comunidad de Propietarios Calahonda Park integra y representa a todos los apartamentos existentes en la misma. La formación de comunidades independientes para uno o más de los bloques exigirá la aprobación por unanimidad de todos los propietarios del Complejo con independencia del bloque en que se encuentren. En ningún caso podrá pretenderse la constitución o funcionamiento de comunidades de bloque sin la aprobación previa por unanimidad en Asamblea de la Comunidad de Propietarios Calahonda Park.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK
C.I.F.: H - 29.390.044
Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)

CAPITULO XV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 54º: La Comunidad de Propietarios Calahonda Park se integra en la actualidad por los bloques A, B, D y E, únicos construidos del Conjunto. De conformidad con el acuerdo alcanzado con el Banco Bilbao Vizcaya como titular del terreno sin edificar, los bloques no construidos se entenderán integrados en la Comunidad de Propietarios Calahonda Park desde el momento de obtención del certificado de final de obra, viniendo obligado desde dicho momento a cumplir los presentes estatutos y a contribuir a los gastos comunes del conjunto de conformidad con el sistema de cuotas contenido en los mismos.

Artículo 55º: El fondo de reserva previsto en el artículo 17 de estos estatutos se constituirá por un importe no inferior al 2,5 por ciento del presupuesto ordinario de la Comunidad. Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al siguiente ejercicio al de constitución del fondo de reserva, deberá éste alcanzar la cuantía mínima establecida en el mencionado artículo 17.

Actualizados conforme a AGM 2018

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALAHONDA PARK**

C.I.F.: H - 29.390.044

Calle Beamar, 7 - Urb. Sitio de Calahonda
29649 MIJAS - COSTA (Málaga)