

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- Estos estatutos sustituyen en su integridad a los Estatutos inscritos a nombre de “Alcazaba Hills Fase I”, inscritos en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANILVA , ahora conocido como “Alcazaba Lagoon Sector I”.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	1
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”	1
CAPITULO I: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	4
Artículo 1.- RÉGIMEN JURÍDICO:	4
Artículo 2.- DENOMINACIÓN:.....	4
Artículo 3.- UBICACIÓN:	4
Artículo 4.- DURACIÓN:	4
Artículo 5.- OBJETO:	4
Artículo 6.- RENUNCIA DE DERECHOS:.....	4
Artículo 7.- RÉGIMEN JURÍDICO:	4
CAPITULO II: ELEMENTOS COMUNES:.....	5
Artículo 8.- ELEMENTOS COMUNES:	5
Artículo 9.- CESIÓN DEL USO DE ELEMENTOS COMUNES:.....	5
Artículo 10.- OBRAS URGENTES EN ZONAS COMUNES:	5
Artículo 11.- OBRAS ORDENADAS POR PRESIDENTE O ADMINISTRADOR:	6
Artículo 12.- RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO:	6
CAPITULO III: REGULACIÓN DE ELMENTOS PRIVATIVOS:	7
Artículo 13:- ELEMENTOS PRIVATIVOS.....	7
Artículo 14.- INALTERABILIDAD DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS:	7
Artículo 15.- CUOTAS.....	7
Artículo 16.- DESTINO DE LAS FINCAS:	8
Artículo 17.- OBRAS EN PROPIEDAD PRIVATIVA:	8
Artículo 18.- OBRAS NECESARIAS EN PROPIEDAD PRIVATIVA:	8
Artículo 19.- ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER COMUNAL:	8
Artículo 20.- SERVIDUMBRES:	9
CAPITULO IV: GATOS COMUNES	9
A.- GASTOS COMUNES	9

**ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”**

Artículo 21.- GASTOS ORDINARIOS:	9
Artículo 22.- DETERMINACIÓN DE GASTOS:	9
Artículo 23.- PRÓRROGA TÁCITA:.....	9
Artículo 24.- ASUNCIÓN DE GASTOS:	9
Artículo 25.- OTROS GASTOS:.....	10
Artículo 26.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:.....	10
Artículo 27.- DESTINO DEL FONDO DE RESERVA:.....	10
B.- PRESUPUESTO:	10
Artículo 28.- PRESUPUESTO:	10
Artículo 29.- DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO:	11
C.- MORA:	11
Artículo 30.- MORA DEL PROPIETARIO Y SANCIONES:	11
Artículo 31.- OBLIGATORIEDAD DE LA RECLAMACIÓN:	12
D.- EJERCICIO ECONÓMICO:	13
Artículo 32. – EJERCICIO ECONÓMICO:	13
E.- SEGURO	13
Artículo 32.- SEGURO	13
Artículo 34.- DESTINO DE LA INDEMNIZACIÓN:	13
CAPÍTULO V: ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD:	14
Artículo 35.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD:	14
Artículo 36.- JUNTA GENERAL:	14
Artículo 37.- JUNTA GENERAL ORDINARIA:.....	14
Artículo 38.- JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS:.....	15
Artículo 39.- JUNTAS UNIVERSALES:	15
Artículo 40.- ACUERDOS POR ESCRITO:.....	15
Artículo 41.- COMPETENCIA Y REPRESENTACIÓN: CONSTANCIA Y ACREDITACIÓN DE ACUERDOS:.....	15
Artículo 42.- DEL PRESIDENTE	16
Artículo 43.- MOVIMIENTO Y DISPOSICIÓN DE FONDOS:	16
Artículo 44.- DEL VICEPRESIDENTE:.....	16
Artículo 45.- DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR:	17
Artículo 46.- LIBROS DE LA COMUNIDAD:.....	17
Artículo 47.- LIBROS SIN ENCUADERNAR:	17
Artículo 48.- CENSURA DE CUENTAS:	17

**ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”**

CAPITULO VII: EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD	18
Artículo 49.- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	18
Artículo 50.- LIQUIDACION:.....	18
CAPITULO VIII: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA:	18
Artículo 51.- NORMAS DE CONVIVENCIA	18
DISPOSICIONES FINALES.....	22
A.- ACTOS AUTORIZADOS	22
B.- MODIFICACIONES QUE NO IMPLIQUEN MODIFICACIÓN DEL TITULO CONSTITUTIVO:	22
C.- ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA.	22
DISPOSICIONES TRANSITORIAS:	23
PRIMERA.- PARTICIPACION DE CADA FASE EN LOS ELEMENTOS COMUNES:.....	23
SEGUNDA.- APODERAMIENTO:	23

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

CAPITULO I: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1.- RÉGIMEN JURÍDICO:

Se Entiende por régimen de propiedad horizontal la comunidad forzosa establecida por ministerio de la Ley entre los propietarios de un edificio o complejo inmobiliario y que recae sobre los elementos comunes de dicho edificio o complejo, que se atribuyen a los propietarios de cada finca o entidad inmobiliaria independiente, según la cuota que se establezca en su título constitutivo que permitirá determinar la que resultará dentro del complejo.

Artículo 2.- DENOMINACIÓN:

El régimen de propiedad por pisos que aquí se regula se identificará bajo la denominación de “COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA LAGOON SECTOR I”.

Artículo 3.- UBICACIÓN:

La comunidad de Propietarios aquí regulada se ubica y tiene su domicilio en el Complejo Inmobiliario denominado “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”, sito en CORTIJO DEL BENEFICIADO, en el término municipal de Casares.

Dicha ubicación constituye el domicilio de la comunidad a efectos de notificaciones y requerimientos.

Artículo 4.- DURACIÓN:

La Comunidad tendrá una duración indefinida en tanto subsistan propiedades del edificio o complejo a nombre de distintos dueños y en tanto permanezca el edificio o complejo.

Artículo 5.- OBJETO:

La Comunidad de Propietarios constituida tiene por objeto, al amparo de lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, la conservación del Complejo Inmobiliario Alcazaba Lagoon Sector I, especialmente en cuanto a sus elementos comunes y la atención de los gastos que origine el uso, reposición de los elementos, mediante la distribución de dichos gastos entre todos los comuneros en proporción a la cuota que a cada propiedad se le haya asignado en el título constitutivo.

Artículo 6.- RENUNCIA DE DERECHOS:

Por la misma naturaleza de la Comunidad y su carácter forzoso, los comuneros renuncian a los derechos de tanteo y retracto y al de división de cosa común.

Artículo 7.- RÉGIMEN JURÍDICO:

La Comunidad de Propietarios que aquí se regula se regirá con carácter supletorio por las siguientes normas:

El Artículo 396 del Código Civil.

La Ley de 21 de Julio de 1.960 reformado por la Ley 8/1999 (BOE 8 de Abril de 1.999) y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas y disposiciones legales o jurisprudenciales que la complementen.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

CAPITULO II: ELEMENTOS COMUNES:

Artículo 8.- ELEMENTOS COMUNES:

Son elementos comunes de todos los partícipes:

El suelo, subsuelo y vuelo de los edificios.

Las rampas de acceso a los aparcamientos y las vías de circulación interior de los mismos así como las comunicaciones entre zonas de viviendas y zona de aparcamientos y trasteros.

Los portales, los ascensores y los núcleos de acceso y pasillos, con los cuartos de instalaciones, depósitos de agua, grupos propulsores y tomas generales de instalaciones y servicios.

Los cimientos, estructuras, fachadas y su ornamentación estética, muros de separación entre fincas y cubiertas del complejo.

Las instalaciones y conducciones generales de agua, fluido eléctrico y redes generales telefónicas, y, en su caso, las instalaciones de pararrayos así como antenas de televisión, satélite y frecuencia modulada, ascensores, portales, escaleras, locales de contadores, cuartos de basuras, salas de calderas, cuartos de maquinaria de ascensores, chimeneas de ventilación, conductos de servicios.

El mobiliario existente en las zonas comunes y, en general, todas aquellas cosas y servicios que no tengan la consideración de privativos, al estar destinados al uso y disfrute de todos los codueños y que se enuncian o definen en el artículo 396 del Código Civil y los que reputa comunes la Ley de Propiedad Horizontal.

Los jardines comunes; la iluminación exterior; las piscinas y zona de hamacas y las verjas y muros que separan el complejo de las calles que lo delimitan. Como elementos comunes que son de la totalidad del Complejo inmobiliario, todos los propietarios tienen recíprocamente un derecho de paso sobre la totalidad de las zonas comunes, no pudiéndose vallar el interior de la parcelas o cualquier elemento que forme parte de las zonas comunes del complejo de modo que se dificulte el acceso de cualquier propietario del Complejo inmobiliario a cualquiera parcela que forme parte del Complejo Inmobiliario Alcazaba Lagoon Sector I.

Artículo 9.- CESIÓN DEL USO DE ELEMENTOS COMUNES:

Las cosas comunes expresadas podrán ser objeto de utilización y explotación privativa e independiente mediante precio, siempre que no cumplan objetivamente, una finalidad dirigida al interés general. En tal caso los rendimientos que se produzcan por su utilización o explotación tendrán la consideración de comunes.

Artículo 10.- OBRAS URGENTES EN ZONAS COMUNES:

Los codueños no podrán realizar innovaciones o mejoras en las cosas comunes u obras que alteren la estética del edificio, sino previo acuerdo de la Junta de copropietarios, adoptado por mayoría simple conforme a la Ley de propiedad horizontal.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

Esto no obstante las obras útiles o necesarias ejecutadas de buena fe por un codueño en las cosas comunes, deberán ser reembolsadas.

Si las obras tienen el carácter de urgentes, un codueño podrá llevarlas a término sin necesidad de previa autorización, debiendo comunicar su iniciación al Presidente de la comunidad, debiendo ser reembolsado por la comunidad.

El derecho de reembolso se pierde si las obras tienen el carácter de suntuarias o no necesarias.

En todo caso, si iniciadas las obras sobre las cosas comunes por un codueño, la Junta de copropietarios o el Presidente ordenará su suspensión, el codueño que la ejecutara estará obligado a suspenderlas, sin que pierda el derecho a reembolso de los gastos efectuados hasta el momento de haberse acordado la suspensión.

Artículo 11.- OBRAS ORDENADAS POR PRESIDENTE O ADMINISTRADOR:

El Presidente o el Secretario – Administrador, podrán realizar las reparaciones ordinarias en los elementos comunes, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta General, y los actos que ejecuten en tal sentido obligarán a todos los comuneros.

Las reparaciones extraordinarias, nuevas obras o mejoras no podrán ser ordenadas por el Secretario-Administrador, sino mediante autorización expresa del Presidente si el presupuesto no excediera de la décima parte del aprobado por la Junta para el ejercicio o de la Junta General si excediera de tal porcentaje.

En el supuesto de tratarse de reparaciones urgentes, el Presidente podrá ordenar la ejecución de las medidas necesarias para garantizar la seguridad del edificio hasta que se reúna la Junta General.

Artículo 12.- RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO:

Si alguna de las propiedades divididas horizontalmente, sufriera graves deterioros, en términos que su reparación excediese del setenta por ciento de su valor, la edificación se tendrá por arruinada procediéndose a la demolición del edificio, en cuyo momento la comunidad recaerá sobre el solar en la misma proporción que ostentaban los comuneros en la obra original.

Los comuneros, en tal situación, deberán proceder a la reconstrucción del edificio mediante aportación por los partícipes en proporción a sus respectivas cuotas de participación originarias. En la proyectada reconstrucción se adjudicará a cada partícipe un elemento de la nueva división horizontal que coincida en cuanto a destino, ubicación, superficies y distribución, al menos con lo que resultaba de su anterior título.

Si la pérdida del inmueble se debiere a un siniestro, cuyo riesgo estuviera asegurado, la indemnización obtenida se distribuirá entre todos los comuneros en proporción a sus cuotas en el primer caso o se destinará previamente a abonar los gastos derivados de la reconstrucción.

Dada la configuración del complejo, si la ruina o grave deterioro afectare solo a una propiedad o a un bloque de los que integran el complejo y no mediare culpa o negligencia, la reconstrucción correrá a cargo de todos los propietarios del mismo complejo.

**ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”**

CAPITULO III: REGULACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS:

Artículo 13:- ELEMENTOS PRIVATIVOS

Son propiedades privativas las fincas que con su numeración, ubicación, destino, superficie y linderos y cuotas constituyen la totalidad de las que se integran en el régimen de propiedad horizontal en los términos que se consignan en el título constitutivo de la misma.

Constituyen elementos privativos todos los existentes dentro de los linderos de cada propiedad independiente como tabiques, enlucidos, pavimentos, instalaciones interiores, y otros.

Artículo 14.- INALTERABILIDAD DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS:

Las terrazas de cada vivienda pese a su carácter de elementos privativos, por constituir elementos de la fachada no podrán alterarse sino por consentimiento y con autorización expresa de todos los copropietarios aprobada en Junta. En todo caso, y de autorizarse el cerramiento, deberá ser con arreglo al modelo y diseño común para la totalidad del Complejo.

A tal efecto se hace constar que se permitirá la instalación de sistemas de cerramiento de vidrio para las terrazas techadas con las siguientes características:

Deben ser de tipo plegable, de funcionamiento en hojas independientes y sin perfiles verticales. Las hojas deben ser de vidrio templado incoloro de 10 milímetros de espesor, con cantos pulidos en todo el perímetro. El color de la perfilería y tapas debe ser lacado blanco.

Ningún propietario podrá modificar, dentro de su propiedad privativa, las conducciones generales o interiores de agua, saneamiento, electricidad, teléfono, señales de antena, sin permiso de la Administración del edificio.

Artículo 15.- CUOTAS

Cada propiedad privativa ostentará una cuota expresada en centésimas partes que determinará la participación que a cada propiedad le corresponde en el total valor de los bloques edificados en cada una de las distintas parcelas que conforman el Complejo Inmobiliario Alcazaba Lagoon Sector I, en los elementos comunes y en los beneficios o cargas por razón de la comunidad.

Las cuotas que corresponden a cada propiedad privativa son las que constan al final de la respectiva descripción en el título constitutivo de la división horizontal y en las escrituras de propiedad como “Cuotas en la parcela”.

Asimismo se atribuirá el coeficiente que corresponderá a cada una de dichas fincas registrales dentro de la totalidad del Complejo Inmobiliario y cuyo cálculo será el que resulte de aplicar a la cuota de dicha finca registral, el porcentaje que corresponda a la parcela sobre la que se ha edificado, dentro del total del Complejo Inmobiliario y que en las escrituras de propiedad aparece identificada como “Cuota en el complejo”.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

Artículo 16.- DESTINO DE LAS FINCAS:

Las fincas o propiedades particulares del complejo se destinarán necesariamente a su finalidad propia. Para cualquier otro destino se requerirá aprobación por mayoría simple en Junta General de la Comunidad.

Artículo 17.- OBRAS EN PROPIEDAD PRIVATIVA:

Los propietarios de viviendas podrán realizar dentro de su propiedad privativa las obras que tengan por conveniente, siempre que no se dañe la seguridad del edificio, no se perjudiquen los derechos de los demás propietarios, ni afecten a la fachada del inmueble, ni alteren o supriman las condiciones generales, siempre y cuando obtengan la preceptiva licencia municipal para las obras a desarrollar.

En cuanto a los elementos o instalaciones comunes que pasen por una propiedad privativa para realizar cualquier clase de obra que pueda afectarlos se requerirá la aprobación de la Administración de la comunidad y del Presidente.

Artículo 18.- OBRAS NECESARIAS EN PROPIEDAD PRIVATIVA:

Los comuneros están obligados a realizar en su propiedad las obras y reparaciones necesarias, cuya omisión pueda perjudicar a la propiedad común o a la privativa de otro partícipe, y responderán de los perjuicios que se causen por tal omisión.

Asimismo, están obligados a reparar las instalaciones y servicios de su propiedad, conducciones interiores y si no lo hicieren, serán igualmente responsables de los daños causados. También responderán los codueños de los daños causados por terceros ocupantes de su propiedad frente a la comunidad.

Artículo 19.- ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER COMUNAL:

La Comunidad podrá adquirir, previo acuerdo unánime de la Junta General un bien privativo integrado en la misma comunidad o ajeno a ella. La adquisición podrá efectuarse:

- a) Para atribuirle a partir de su adquisición carácter comunal. En tal caso la Junta General con consentimiento de los partícipes afectados, determinará el incremento de la cuota o cuotas de dichas finca afectadas en cuantía suficiente para absorber la que correspondía a la finca que pasa a ser comunal, en su caso. Si la finca fuere extraña a la comunidad, se determinará la razón expresa de su adquisición y el destino comunal que se haya de dar a la misma. Para dicha adquisición, caso de ser necesario, se destinará el importe de la cuota extraordinaria que se acordare que complementa el fondo de reserva si se hubiere constituido.
- b) Para lograr reintegrarse la comunidad de cuota o cuotas insatisfechas, de sus sanciones e intereses derivados de la mora, y de los gastos causados en la reclamación, judicial o extrajudicial, que se hubiere instado. En este caso el destino de la adquisición sería el de su posterior enajenación y en el ínterin, la comunidad deberá satisfacer la cuota o cuotas que le correspondan en la comunidad y obtener rendimientos de su adquisición mediante cesión de uso, arrendamiento o cualquier otra forma jurídica. No se precisará acuerdo unánime de la comunidad para tal adquisición, sino mera mayoría simple.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

En todo caso, la adquisición y posterior enajenación, si procediera, así como el otorgamiento de las escrituras necesarias para inscribir la desafectación y modificación de cuotas en el primer caso, o la adquisición y posterior enajenación en el segundo, serán formalizadas por el Presidente de la comunidad en los términos que se dirán.

Artículo 20.- SERVIDUMBRES:

La existencia de un signo aparente de servidumbre establecido por el promotor, afectando a una o varias propiedades privativas (que serán predios sirvientes) a favor de una o varias fincas asimismo privativas (que serán predios dominantes) o de la comunidad, será título bastante para que, una vez las fincas afectadas o las beneficiarias pasen a tercero, quede constituida la servidumbre con el mismo alcance del signo aparente previo.

Estos signos aparentes serán normalmente de paso, por el que se permite acceder a una propiedad privativa a través de otra o de conducciones de agua potable, aguas residuales, fluido eléctrico, teléfono, internet, señales de antena y otras similares. Estas últimas servidumbres llevarán consigo la de paso para personas a través del predio sirviente para la conservación, reparación o reposición de las tuberías averiadas.

CAPITULO IV: GATOS COMUNES

A.- GASTOS COMUNES

Artículo 21.- GASTOS ORDINARIOS:

Los gastos derivados del uso, conservación, consumo, reparación ordinaria o extraordinaria de las cosas comunes, mejoras necesarias o útiles, y demás que tiendan a incrementar el valor del edificio, se distribuirán entre los propietarios del mismo en proporción a los coeficientes que ostenten en el Complejo, a través del correspondiente presupuesto y acuerdo concreto de la comunidad en otro supuesto.

Artículo 22.- DETERMINACIÓN DE GASTOS:

En la Junta General Ordinaria, que deberá celebrarse, dentro de los 4 primeros meses de cada año, se liquidará el presupuesto del ejercicio total o parcial anterior y se discutirá y aprobará el presupuesto para el año en curso.

Artículo 23.- PRÓRROGA TÁCITA:

Si en la Junta General Ordinaria de un año no se aprobase el presupuesto del año en curso, se entenderá prorrogado el presupuesto del ejercicio anterior con las mismas previsiones de gasto e igual distribución de cuotas.

Artículo 24.- ASUNCIÓN DE GASTOS:

Los gastos a que se refieren los artículos anteriores serán satisfechos por todos los copropietarios, en proporción a los coeficientes que les corresponda sobre el Complejo.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

Ningún partícipe podrá sustraerse al pago de los gastos mencionados abandonando o renunciando a su participación en las zonas comunes, salvo lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de los presentes Estatutos.

Artículo 25.- OTROS GASTOS:

Los gastos de Administración, conservación, reposición, uso y demás derivados del edificio que no estén comprendidos en los artículos anteriores, serán satisfechos por todos los partícipes en proporción a su coeficiente en el Complejo.

Los suministros de agua y fluido eléctrico para las zonas comunes serán satisfechos por la Administración del complejo, con cargo a los gastos comunes. Esto no obstante la Administración exigirá la instalación de contadores tanto en una zona concreta que afecta a varias propiedades privativas, como en una propiedad privativa determinada, a fin de determinar y cargar a tales zonas y finca concreta el consumo real del agua o del fluido eléctrico.

Artículo 26.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:

Las cuotas extraordinarias que para atender a fines concretos y determinados no contemplados en el presupuesto ordinario, deban satisfacer los comuneros, serán representadas por recibos independientes de las ordinarias, dentro de los cinco primeros días del mes en que deban ser satisfechas en su totalidad o parcialmente, según el acuerdo de la Junta General de propietarios que las aprobó. El pago se efectuará en los veinticinco primeros días de dicho mes atendándose a lo previsto en el artículo 30.

Artículo 27.- DESTINO DEL FONDO DE RESERVA:

Con el fondo de reserva se atenderán las partidas presupuestarias que resulten insuficientemente dotadas en el presupuesto aprobado y se cubrirán las necesidades ordinarias en el caso de que, por morosidad de alguno o algunos de los codueños faltaran fondos para su atención.

El fondo de reserva se depositará en una cuenta corriente especial, abierta a nombre de la comunidad, a disposición del Administrador y del Presidente, conjuntamente.

B.- PRESUPUESTO:

Artículo 28.- PRESUPUESTO:

A efectos de confeccionar los presupuestos de gastos comunes del complejo, o especial de las zonas a las que afecten gastos determinados individualizables, y de proceder a su distribución, se entenderá que dicho presupuesto, deberá comprender como mínimo, las siguientes partidas:

- Consumo de agua, determinando la que los contadores que determinen como consumos de las zonas especiales o de fincas cuyo consumo quiera individualizarse.
- Consumo de electricidad de zonas comunes, separando la que se derive de la zona o finca concreta que tengan una incidencia especial en dicho consumo de zonas comunes y determinando la de los contadores que determinen de fincas cuyo consumo quiera individualizarse.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- Conservación y reparación de ascensores.
- Seguros, determinando el exceso de la prima derivado del destino de la zona o finca concreta que provocara dicho exceso de prima.
- Contribuciones e impuestos, salvo que se haya efectuado la distribución de los mismos.
- Limpieza y conservación de los elementos comunes.
- Previsiones de reparaciones y sustitución de pequeños elementos o utensilios.
- Administración: retribución del Secretario-Administrador y de las personas a las que se encomiende o con las que se contrate tales servicios de administración y gastos derivados de la adquisición de materiales o utensilios para la administración del edificio o complejo o para su limpieza.
- Sueldos y salarios así como seguros sociales del personal contratado por cuenta de la comunidad.
- Jardinería y mantenimiento de los elementos comunes además de las piscinas, incluyendo los materiales, utensilios y maquinaria necesarias para tales menesteres.
- Fondo de reserva con el cinco por ciento de la suma de los demás gastos.

Artículo 29.- DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO:

Determinado y aprobado el presupuesto del complejo y de la zona o finca que lo tengan especial, el Secretario-Administrador girará contra cada uno de los copropietarios, los recibos mensuales, trimestrales o semestrales (según se haya decidido por la Junta) que le correspondan según la cuota que resulte a su propiedad dentro del total del Complejo.

Los recibos estarán a disposición de los copropietarios antes del día cinco del mes en que deban ser satisfechos, y deberán ser abonados por éstos antes del día 25 del mes correspondiente o de aquel en que deban ser hechos efectivos.

Sin perjuicio de que el lugar de pago de los recibos sea el domicilio de la comunidad de Propietarios, tales recibos de acuerdo con cada propietario, podrá presentarse a cobro a través del Banco que cada partícipe determine a tal fin y la devolución del recibo impagado acreditará la falta de pago del mismo con los efectos y consecuencias que para tal supuesto se indicaran.

C.- MORA:

Artículo 30.- MORA DEL PROPIETARIO Y SANCIONES:

Los recibos de cuotas ordinarias o extraordinarias, que se pongan o pasen al cobro, y figuren como impagados a los dos meses de su vencimiento, provocarán la mora automática del propietario deudor, sin necesidad de requerimiento ni intimación.

La mora del propietario deudor será sancionada con una pena económica ascendente al diez por ciento del importe de la cuota o cuotas, ordinarias o extraordinarias, en tal situación de morosidad.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

El Administrador denunciará al propietario su situación de morosidad, la sanción que le ha sido estatutariamente impuesta, conminándole para que, en el plazo de quince días, abone los recibos pendientes incrementados con la sanción penal establecida.

Si la mora excediese de los tres meses, el partícipe en tal situación, además de la sanción penal dicha, abonará a la comunidad el interés de las cantidades no satisfechas a razón del EURIBOR, más un diferencial del diez por ciento anual, liquidable según los días que dure la situación de mora.

Al finalizar cada ejercicio económico, o antes si se va a proceder judicialmente contra el moroso, el Administrador certificará por lo que resulte de los antecedentes obrantes en la comunidad, el importe deudor del partícipe moroso, separando las cuotas insatisfechas, la sanción penal establecida y el interés que resulta de su aplicación al saldo deudor. Dicha certificación hará fe entre las partes, sin perjuicio de que el partícipe, separadamente de la reclamación, pueda interponer demanda, denuncia o cualquier tipo de reclamación judicial negando el importe total de la deuda certificada.

En ningún caso se tendrá **por pagada** ninguna cuota en situación de morosidad sin que al mismo tiempo se pague la sanción penal establecida y los intereses devengados durante tal situación de mora. El ingreso por el partícipe de su cuota o cuotas impagadas en la cuenta corriente de la comunidad no tendrá a estos efectos la consideración de pago ni liberará al deudor de sus restantes obligaciones.

Los Propietarios que no contribuyan o se encuentren en situación de mora en el pago de sus cuotas de Comunidad, ordinarias y extraordinarias, tendrán vedado el acceso a la piscina comunitaria, mientras perdure su situación de morosidad o depositen notarial o judicialmente el importe total de la deuda.

A los Propietarios que no contribuyan o se encuentren en situación de mora en el pago de sus cuotas de Comunidad, ordinarias y extraordinarias, se les suspenderá temporalmente el servicio de internet comunitario, mientras perdure su situación de morosidad o depositen notarial o judicialmente el importe total de la deuda.

Los Propietarios que no contribuyan o se encuentren en situación de mora en el pago de sus cuotas de Comunidad, ordinarias y extraordinarias, tendrán vedado el acceso a la Laguna y a los servicios asociados, mientras perdure su situación de morosidad o depositen notarial o judicialmente el importe total de la deuda.

Artículo 31.- OBLIGATORIEDAD DE LA RECLAMACIÓN:

El Administrador y el Presidente que permitieran la mora de un copropietario por un plazo que exceda del año, sin haber interpuesto la pertinente reclamación, serán responsables, solidariamente, del perjuicio que el impago produzca a la comunidad.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

D.- EJERCICIO ECONÓMICO:

Artículo 32. – EJERCICIO ECONÓMICO:

El ejercicio económico de la comunidad se cierra al concluir el año natural, precedente a la liquidación del presupuesto vencido. Si resultara superávit el importe del mismo se considerará como ingreso a cuenta del ejercicio siguiente. Si el ejercicio se cerrare con déficit, se determinará la cuota extraordinaria que deberán ingresar los copropietarios para cubrir dicho déficit.

Tanto en uno como en otro supuesto, se procederá si así lo estimare la Junta General a un reajuste de cuotas para el siguiente ejercicio.

E.- SEGURO

Artículo 32.- SEGURO

Es obligatorio asegurar contra el riesgo de incendios el complejo, así como cualquier otro riesgo que considere conveniente la Junta General.

Se valorará el complejo a efectos de tal seguro en el importe asignado por la tasación efectuada por la Compañía de Seguros.

Si un comunero entendiera que el seguro no cubre el valor total de sus bienes privativos, podrá contratar un suplemento de la póliza o una póliza independiente por la diferencia que estime no cubierta. En este caso, el pago de las primas derivadas del suplemento o de la nueva póliza y, en su caso, las indemnizaciones que pudieran derivarse de las mismas, afectarán únicamente al contratante del suplemento o la nueva póliza.

La indemnización a percibir de la compañía aseguradora por la comunidad en razón del seguro complejo, en caso de siniestro, la destinará el Administrador con intervención del Presidente, o este si asume las funciones del Secretario-Administrador previo sus depósito en una de las cuentas corrientes abiertas a nombre de la comunidad.

Artículo 34.- DESTINO DE LA INDEMNIZACIÓN:

En el caso de que el siniestro fuere parcial, la indemnización obtenida se destinará a la reparación de los bienes siniestrados. Si la indemnización fuere insuficiente, se completará con las cuotas extraordinarias que se repartan entre los comuneros o con el saldo de fondo de reserva extraordinaria si existiere.

Si la indemnización excediera a los gastos de reparación, el excedente quedará depositado en la cuenta de la comunidad, con destino a incrementar el fondo de reserva previsto o a constituir el mismo.

Si el siniestro fuere total o excediera del cincuenta por ciento del valor del edificio, se procederá a la reconstrucción de éste. A estos efectos se destinará a la misma las indemnizaciones satisfechas por las compañías aseguradoras y los fondos de reserva obligatorios existentes, completando con aportaciones de los comuneros en proporción a sus cuotas las cantidades necesarias.

**ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”**

CAPÍTULO V: ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD:

Artículo 35.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD:

La Administración de la comunidad corresponde a los órganos de Gobierno de la misma.

Son Órganos de Gobierno de la Comunidad:

- La Junta General de Propietarios.
- El Presidente y en su caso los vicepresidentes.
- El Secretario.
- El Administrador.

La Junta de Propietarios por mayoría de personas y cuotas podrá establecer otros Órganos de Gobierno de la Comunidad sin que ello suponga un menoscabo de las funciones y responsabilidades de los anteriores.

1. A.- DE LA JUNTA GENERAL.

Artículo 36.- JUNTA GENERAL:

La Junta General de propietarios se reunirá, con carácter ordinario, dentro de los cuatro primeros meses década año.

Con carácter extraordinario en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pida un número de partícipes que represente al menos la cuarta parte de las cuotas en la comunidad.

La convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto o por su oposición, los promotores de la reunión, con los requisitos previstos en el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En la convocatoria de la Junta se hará constar el día, hora y lugar donde deba celebrarse la misma; la fecha y hora de la reunión en segunda convocatoria, que podrá ser treinta minutos después de la fijada para la primera y el orden del día; y se remitirá por carta certificada con acuse de recibo a cada uno de los propietarios en el domicilio por éstos señalados para tal fin, y que conste en el libro de propietarios, o bien se remitirá por correo electrónico si el propietario ha facilitado su dirección de correo electrónico para estos fines. Además se publicará en el tablón de anuncios existente en la entrada principal de cada edificio y/o del complejo.

Entre la convocatoria de la Junta y la fecha de su reunión deberá mediar al menos ocho días naturales. 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.

Artículo 37.- JUNTA GENERAL ORDINARIA:

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

La Junta General Ordinaria tendrá por objeto:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo 35 de los presentes Estatutos y resolver las reclamaciones que los titulares de las fincas 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.
- f) Propuesta de sanciones por incumplimiento del Reglamento de convivencia.

Artículo 38.- JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS:

Las Juntas Generales extraordinarias podrán celebrarse para tratar cualquier asunto que interese a la comunidad y no constituya el objeto de la Junta General Ordinaria.

Artículo 39.- JUNTAS UNIVERSALES:

Se entenderá válidamente reunida la Junta, sin necesidad de previa convocatoria, si estando presentes o debidamente representados todos los propietarios, acuerdan por unanimidad la celebración de la Junta y las materias a tratar.

Artículo 40.- ACUERDOS POR ESCRITO:

La Comunidad podrá adoptar acuerdos por escrito siempre que consten en propuestas dirigidas por el Presidente a los propietarios y sean contestadas por todos éstos expresando su adhesión, condiciones o reparos.

Artículo 41.- COMPETENCIA Y REPRESENTACIÓN: CONSTANCIA Y ACREDITACIÓN DE ACUERDOS:

La Junta tendrá las competencias que le atribuye el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y sus acuerdos deberán adaptarse en los términos y conforme a las mayorías que señala el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Las decisiones de la Junta se harán constar en el acta que deberá contener:

- El lugar, fecha y hora de la reunión.
- El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.-
- Su carácter ordinario o extraordinario y si la celebración lo es en primera o en segunda convocatoria.
- El orden del día.
- Relación de los asistentes y sus respectivos cargos, así como los propietarios representados y el valor de sus respectivas cuotas, así como el quórum de asistentes.
- Los acuerdos adoptados con expresión de la mayoría que los aprobó; y los nombres de los propietarios que hubiesen votado a favor y en contra de los mismos, así como las cuotas de participación que respectivamente representen.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- Cualquier declaración que se considere de importancia para incluirla en el acta.

El acta se transcribirá en el libro de actas que se llevará debidamente diligenciado para uso de la Junta de propietarios y aparecerá firmada por el Presidente, por el Secretario-Administrador y por dos miembros de la Junta designados por ésta a tal fin.

Los acuerdos adoptados, que se acreditarán por certificaciones expedida por el Secretario-Administrador con el Visto Bueno del Presidente, serán obligatorios para todos los codueños, incluso ausentes y disidentes, dejando a salvo el derecho de impugnación que les concede la Ley.

Cada propietario se puede hacer representar en la Junta por otra persona de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la Ley, siendo aplicable lo que allí se dice respecto a la copropiedad, al usufructo y a la nuda propiedad.

Artículo 42.- DEL PRESIDENTE

La Junta de propietarios elegirá de su seno un Presidente, que ostentará la representación legal de la comunidad en juicio y fuera de él. Tendrá las facultades y prerrogativas que le atribuye el ordenamiento legal específico y los presentes Estatutos. La duración de su cargo será de un año, pudiendo ser reelegido, incluso tácitamente, de año en año.

El Presidente no podrá delegar su cargo en otra persona pero podrá sin embargo otorgar poderes especiales a favor de otras personas con las facultades concretas que especifique y a favor de Procuradores y Abogados a sus fines propios.

La Junta General podrá elegir un Consejo rector que ayude y asesore al Presidente y que constará de un número par de vocales a los que se unirá el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de votos personales.

Artículo 43.- MOVIMIENTO Y DISPOSICIÓN DE FONDOS:

Sin perjuicio de las pequeñas cantidades que puedan existir en caja para atender compras y pequeñas obligaciones, los fondos de la comunidad se ingresarán en una o varias cuentas corrientes abiertas a nombre de la misma comunidad en el establecimiento financiero que se eligiere. Los fondos de reserva se ingresarán en una cuenta de ahorros o imposición a plazo hasta el momento en que sea necesaria su utilización.

Los movimientos de dichas cuentas y, especialmente, la disposición de las mismas, serán efectuados mediante la firma complejo de Presidente y Secretario-Administrador.

Artículo 44.- DEL VICEPRESIDENTE:

La designación de un Vicepresidente será facultativa; y en su caso, será nombrado por mayoría de la Junta de Propietarios y por el mismo procedimiento que el establecido para el nombramiento del Presidente. Su cometido será el de sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacancia o imposibilidad, así como asistirlo en el desempeño de su cargo en los términos fijados por la Junta de Propietarios. Su nombramiento tendrá la duración de un año y podrá ser reelegido

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

Artículo 45.- DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR:

La junta podrá elegir un Secretario quién ejercerá también las funciones de Administrador, acumulándose ambos cargos, sin perjuicio de que puedan ser ejercitados por diferentes personas. Podrán ser desempeñados por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocidas para ejercer dichas funciones, debiendo estar debidamente colegiados en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas que corresponda al municipio donde se encuentra el Complejo Inmobiliario. También podrán serlo las personas jurídicas en los términos establecidos por las Leyes, siempre y cuando estén debidamente registrados en el Colegio Profesional de Administradores de fincas que corresponda al municipio donde se encuentra el Complejo.

El Secretario-Administrador, además de la expedición de las certificaciones bajo su responsabilidad, llevará la contabilidad de la comunidad; hará los pagos procedentes; exigirá las cuotas acordadas y vigilará sobre la conservación, orden, decoro y limpieza del complejo.

Las funciones de Secretario y Administrador no podrán ser ejercidas por el Presidente de la comunidad.

Las funciones de Secretario-Administrador tendrán la duración de dos años, pudiendo ser reelegidos tras este plazo.

Artículo 46.- LIBROS DE LA COMUNIDAD:

Los libros que debe llevar la comunidad, debidamente diligenciados por el Registrador de la Propiedad competente para actuar respecto a la finca dividida horizontalmente, son:

El de actas de Juntas Generales.

Artículo 47.- LIBROS SIN ENCUADERNAR:

El Secretario-Administrador llevará digitalmente los siguientes libros:

El de propietarios, en el que se inscribirán los titulares de las distintas fincas independientes y los sucesivos cambios de propiedad así como los domicilios y, en su caso, los teléfonos, telefax, teléfono móvil y dirección de correo electrónico de cada titular.

El de inventarios y de presupuestos de gastos anuales o extraordinarios.

Artículo 48.- CENSURA DE CUENTAS:

La Junta podrá designar al mismo tiempo que al Presidente, y así mismo de entre sus miembros, dos censores que revisarán las cuentas anuales, siendo preceptivo su informe a la Junta, caso de haber sido designados. La duración de este cargo será asimismo anual. Pudiendo ser reelegidos. Tales censores no precisarán ser contables ni auditores.

Los censores se renovarán, en su caso, en la junta General Ordinaria de cierre del ejercicio.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

Independientemente de tales nombramientos y actuación, la Junta puede, a petición de partícipes que representen al menos el veinte por ciento de las cuotas de la comunidad, someter a censura técnica o a Auditoría, según acuerde dicha Junta, las cuentas de la Comunidad correspondiente a uno o varios ejercicios. Los gastos que se ocasionen por tal censura o auditoría serán de cuenta de la Comunidad.

CAPITULO VII: EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

Artículo 49.- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

El régimen de propiedad por pisos se extinguirá por destrucción total, ruina de más del setenta por ciento, expropiación forzosa o confusión de derechos.

Artículo 50.- LIQUIDACION:

En el caso de confusión de derechos no procede liquidación por haberse concentrado todas las propiedades en un solo titular, el cual podrá optar que continúe el régimen de propiedad por pisos mientras permanezca tal unidad de titularidad.

CAPITULO VIII: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA:

Artículo 51.- NORMAS DE CONVIVENCIA

1. GENERAL

- 1.1. Estas normas están basadas en el artículo 51 de los Estatutos de la Comunidad, extendiendo este artículo. Estas y otras provisiones aplicables son aplicables a todos los propietarios, familia, invitados, inquilinos u otras personas que ocupen el apartamento, así como cualquier otra persona que esté en la Comunidad, incluso si solo estuviera de paso.
- 1.2. El propietario deberá informar a sus inquilinos o invitados sobre estas normativas y asegurarse de que sean cumplidos, el propietario es directamente responsable por cualquier reclamación contra estas personas por utilizar su propiedad.

2. EL USO DE LOS APARTAMENTOS

- 2.1. Los apartamentos tendrán un uso exclusivo de vivienda, no se permite ningún negocio en ellos, al igual que no se permiten actividades peligrosas, incómodas, insalubres o que violen la moralidad, decencia, orden cívico o que moleste la tranquilidad de los vecinos o que incumplan las normativas municipales.
 - 2.1.1. Cualquier residente (propietario o inquilino), evitará generar ruidos que puedan molestar a los vecinos, especialmente radio, tv, música, fiestas, portazos, tacones, mover muebles, maquinaria de gimnasio, videojuegos, maquinaria, etc.
 - 2.1.2. Debido a la configuración de los apartamentos, el uso de planchas y barbacoas está prohibido en todos los apartamentos aparte de los áticos, debido a las molestias que éstas le pueden causar a los vecinos por el humo.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- 2.1.3. Está prohibido poner cualquier cosa en las terrazas que sea visible desde el exterior, incluido tender ropa (tendederos, sobre las barandillas, muebles, setos u árboles), incluyendo toallas y bañadores. También se prohíbe tirar objetos desde las terrazas, incluyendo colillas, agua, etc. Cuando se rieguen las plantas de las terrazas o ésta se limpie, se realizará con el suficiente cuidado para evitar mojar las terrazas colindantes.
- 2.1.4. No se pueden dejar objetos en los pasillos o escaleras, incluyendo bolsas de basura, cajas, bandejas para gatos, zapatos, inflables, tablas de surf, bicicletas, carros, etc, incluyendo agua y comida para mascotas.
- 2.1.5. Las bolsas de basura se depositarán directamente en los contenedores que hay en la Comunidad, no fuera de los apartamentos ni en las zonas comunes, pasillos o escaleras. Teniendo especial cuidado por razones de higiene que estas bolsas estén totalmente cerrado. Solo se podrán depositar objetos grandes fuera de los contenedores si estos no atraen insectos ni otras plagas.
- 2.1.6. Queda prohibido colocar carteles de "SE ALQUILA" o "SE VENDE" o cualquier otro tipo de carcelería en la fachada de los edificios o las propiedades. Estos se pueden colocar en los tablones de anuncios de la Comunidad.

3. EL USO DE LOS APARTAMENTOS

- 3.1. Los Jardines y las zonas comunes son propiedad de todos los propietarios que pertenezcan a la Comunidad de propietarios y serán mantenidos lo mejor posible, todos los residentes y visitas tendrán un especial cuidado para no dañar las plantas, arboles, césped, setos, etc. Están prohibidos los juegos de pelota y otras actividades que puedan dañar estas zonas o molestar a los vecinos. Los niños no podrán montar en bicicleta, monopatín, patín ni similares en las calles interiores de la comunidad.
- 3.2. Por seguridad, la velocidad máxima permitida en todos los viales del complejo para cualquier vehículo será de 30Km/h.
- 3.3. Por razones de higiene, picnics, meriendas, comida, etc, no se permiten en la zona de jardín, especialmente en los solárium de las piscinas, así como tampoco se permiten contenedores/botellas de cristal para bebidas, etc.
- 3.4. No se permite música en las zonas comunes al menos que se utilicen auriculares, o se pida la autorización previa del comité.
- 3.5. Todo mobiliario de jardín, etc, que se ponga en las zonas ajardinadas deberá ser retirado al atardecer todos los días para que los jardineros puedan realizar sus tareas de mantenimiento.

4. PISCINA

- 4.1. El uso de la piscina se reserva a los propietarios, familiares e invitados, además de los residentes de Alcazaba Lagoon Sector I. Los invitados y usuarios generales deberán cumplir la normativa aquí expuesta para asegurar el buen uso de estas instalaciones.
- 4.2. Personas no pertenecientes a esta comunidad no podrán acceder a la zona común de la comunidad, jardines ni piscinas. Si se identificaran, se les pedirá que se marchen y se podrá solicitar la presencia del personal de seguridad para este motivo.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- 4.3. Los usuarios de las piscinas deberán ducharse antes de utilizar la piscina ya que las lociones, aceites, etc pueden desestabilizar el equilibrio de los productos de la piscina y tener como consecuencia un cierre provisional del mismo mientras que la situación perdure.
- 4.4. Está prohibido utilizar la piscina si tienen una enfermedad contagiosa.
- 4.5. Hay que usar ropa de baño apropiada para la piscina. No se permiten camisetas, camisas, vestidos, pantalones, etc.
- 4.6. No se permiten animales en la zona de la piscina, incluso si tienen correa, excepto perros guía.
- 4.7. Queda terminantemente prohibido saltar de la catarata decorativa o de cualquier otro elemento en la zona de la piscina.
- 4.8. El uso de inflables, pelotas, camas hinchables, etc no se permite.
- 4.9. Basura, desechos, especialmente de cristal y otros elementos cortantes no se permiten en la zona de la piscina, no deben dejarse en el césped ni tirarse a la piscina. Habrá que utilizar las papeleras provistas.
- 4.10. Los niños deberán estar acompañados por un adulto responsable mientras estén en la piscina. La Comunidad ni el seguro de la comunidad no serán responsables en caso de accidentes.

5. VEHICULOS, TRAFICO Y APARCAMIENTO

- 5.1. Todos los vehículos, coches y motocicletas deberán estar debidamente aparcados en las zona de aparcamiento designadas en la Comunidad. Los vehículos no podrán ser estacionados en los viales. Las Motocicletas no podrán ocupar plazas de aparcamientos de vehículos.
- 5.2. Caravanas, tráiler y auto caravanas, y otros vehículos de este tipo deberán ser estacionados en las zonas designadas por las autoridades. Al no haber en la actualidad zonas designadas en Alcazaba Lagoon Sector I, estos no podrán ser aparcados permanentemente ni se podrán utilizar como elementos habitables ni permanente ni provisionalmente.
- 5.3. No se permite tocar el claxon en las calles ni zonas de aparcamiento.
- 5.4. Motocicletas y otros vehículos no deberán acelerar en las zonas de garaje, viales o zonas públicas.
- 5.5. El límite de velocidad dentro del complejo se establece en 30Km/h.

6. MASCOTAS

- 6.1. Las mascotas deben tener correa siempre.
- 6.2. No se permite la entrada de mascotas en la zona de piscina al menos que sean perros guía.
- 6.3. Es la responsabilidad del dueño del animal la recogida de sus excrementos en las zonas comunes y su depósito en las papeleras proporcionadas.
- 6.4. Todos los animales deberán ser vacunados acorde a la normativa y registrados según la normativa municipal de Casares. La documentación correspondiente deberá estar disponible para el miembro de Autoridad o de Seguridad del complejo que lo solicite.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

- 6.5. Perros con tendencias agresivas, al igual que aquellos considerados como 'peligrosos' deberán tener bozal siempre y deberán estar debidamente registrados con las autoridades.
- 6.6. No se puede dar de comer a animales en las zonas comunes, escaleras, jardines, etc.
- 6.7. No se deben dejar los perros en las terrazas, especialmente si el propietario no está en casa.
- 6.8. Deberemos asegurarnos de que las mascotas, especialmente los perros, no molesten a los demás vecinos con ladridos, aullidos, etc.

7. MODIFICACIONES

- 7.1. La fachada es propiedad de la Comunidad; no se permiten modificaciones, incluyendo decoración, pintura, cortinas, cerramientos, etc., sin el previo de la Junta General, ya que estos pueden alterar la estética exterior del edificio o su estética interior, al igual que la estructura y seguridad del edificio.
- 7.2. Cualquier modificación exterior, aunque cumpla con el párrafo anterior, deberá someterse a la Junta General a través de la oficina de la Administración, acompañado de un informe técnico que detalle los trabajos solicitados. La obtención de la licencia municipal no influenciará la decisión de la Junta General.
- 7.3. La Comunidad, a través de su comité, se reserva el derecho de comenzar acciones legales contra cualquier propietario que no cumpla con los párrafos 7.1 y 7.2 de esta normativa y no solo puede exigir que se devuelva al estado original, sino también podrá pedir daños y perjuicios si lo creyera conveniente.
- 7.4. El color de los Toldos será: OLD LACE: #FDFSE6, PANTONE - PASTEL 9140, BLANCO ROTO; la Administración podrá proporcionar el contacto de un instalador.
- 7.5. Los áticos no pueden instalar estructuras permanentes en las pérgolas, incluyendo cortinas de cristal, techados, etc.
- 7.6. No se podrán instalar rejas en las ventanas.
- 7.7. Persianas de seguridad pueden ser instalados en las ventanas, exceptuando las ventanas y puertas del salón y patio.
- 7.8. No se pueden desarrollar trabajos durante los festivos (Semana Santa, mediados de Junio, julio y Agosto, Navidades), fines de semana u otros festivos.

8. EMPLEADOS DE LA COMUNIDAD Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS

- 8.1. Los empleados de la comunidad responderán única y directamente a las instrucciones del Presidente y/o Administrador.
- 8.2. Cualquier queja que puedan tener los propietarios contra los empleados de la Comunidad o los empleados de las Empresas de Servicio contratados se dirigirán, preferiblemente por escrito, al Administrador o al Presidente de la Comunidad.
- 8.3. Los empleados de Seguridad del Complejo serán informados debidamente de estas regulaciones y tienen la autoridad necesaria para implementarlos.
- 8.4. Los propietarios no pueden estar en la Junta Directiva si tienen cualquier relación comercial con la comunidad.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

9. ALQUILERES

- 9.1. Hay que informar al Administrador de los datos del guarda llaves o empresa de alquileres que se encargue de la propiedad.
- 9.2. La propiedad deberá ser debidamente registrado en el Registro Andaluz de vivienda Vacacional y se deberá completar el registro de inquilinos con las autoridades locales competentes de dicho registro.
- 9.3. Los inquilinos deberán ser informados de esta normativa y se deberá adjuntar a su contrato de alquiler y deberán estar en un lugar visible del apartamento. El incumplimiento de esta normativa es razón suficiente para la terminación del contrato de alquiler.
- 9.4. El propietario será el responsable del buen comportamiento de sus inquilinos y será responsable de cualquier daño causado por los inquilinos o invitados.

10. CLAUSULAS FINALES

- 10.1. Esta normativa se aprueba en Junta General el 11 de Abril de 2017.
- 10.2. Esta normativa se redacta y aprueba en Español, aunque la traducción al inglés está disponible. En caso de discordia en la interpretación, la versión en español será la legalmente vinculante.

DISPOSICIONES FINALES

A.- ACTOS AUTORIZADOS

No obstante lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, los titulares de propiedades privativas en el edificio podrán agruparlas, siempre que sean contiguas, dividir las, segregar parte de una, agregarla o agruparla a otra y, en general, modificar su descripción, y realizar cualquier acto de riguroso dominio relativo a las mismas, siempre que tales actos no afecten a las demás ni a las cuotas de las no modificadas, sin necesidad de acuerdo de los demás propietarios, cuyo acuerdo se entiende concedido desde ahora para tales actos, con duración indefinida. En todo caso la cuota o cuotas objeto de la distribución o de la suma no podrán exceder en más o en menos de la primitiva que tuviere el elemento modificado o de la que resulte de la suma de los elementos unidos en caso de agrupación.

B.- MODIFICACIONES QUE NO IMPLIQUEN MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO:

El artículo referente a “NORMAS DE CONVIVENCIA” podrá ampliarse, reducirse o modificarse por mayoría simple de la Junta General celebrada al efecto.

C.- ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA.

La urbanización “Alcazaba Lagoon Sector I”, a la que se refieren los presentes Estatutos, formará parte y se integrará en la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR UR-13 “ALCAZABA LAGOON”, con los derechos y obligaciones que conlleve tal condición de integrante de la misma, y estará representada en aquella por sus órganos de gobierno, en los términos especificados en los presentes Estatutos.

ESTATUTOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO INMOBILIARIO “ALCAZABA LAGOON SECTOR I”

CP Alcazaba Lagoon Sector I será el encargado de recaudar las cuotas correspondientes a la EUC de cada propiedad que lo conforme y se las remitirá a la EUC una vez recaudadas, por lo tanto, la cuota de la EUC será emitido y girado junto con la cuota comunitaria de cada propietario. Una vez recaudadas dichas cuotas de la EUC, se transferirán a la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- PARTICIPACION DE CADA FASE EN LOS ELEMENTOS COMUNES:

Los Propietarios de todos los apartamentos y demás propiedades que forman el complejo inmobiliario 'Alcazaba Lagoon Sector I', contribuirán a los gastos comunes tanto de los propios de cada bloques como a los de los de uso común de todos los bloques y sus elementos de acuerdo con el coeficiente de participación en los elementos comunes que cada uno de ellos tiene sobre la totalidad del Complejo y que igualmente se determinan de forma individualizada en la escritura de división horizontal y figura en cada escritura de propiedad como “Cuota en el complejo”.

SEGUNDA.- APODERAMIENTO:

Mientras SAGAMORE REAL ESTATE, S.L. sea titular de uno solo de los apartamentos, aparcamientos o trateros del complejo ALCAZAVA LAGOON SECOTR I, tendrá los siguientes derechos:

- Establecer normas de régimen interior para la Comunidad de Propietarios.
- Segregar, Dividir o Agrupar viviendas de las que no hubiera dispuesto a favor de terceros.
- Construir trateros, aparcamientos adicionales y asignarles las cuotas de comunidad oportunas.
- Redistribuir las cuotas de comunidad entre las diversas fincas con motivo de las segregaciones, divisiones o agrupaciones de viviendas o de la construcción de trateros y aparcamientos adicionales, no pudiendo aumentar las cuotas de los inmuebles ya enajenados, pero sí disimularlas.

Para el ejercicio de tales facultades quedará autorizada y delegada por todos u cada uno de los propietarios que devengan de las fincas divididas y que se dividan en lo futuro para establecer servicios, servidumbres de paso, luces y visitas y demás de naturaleza real que afecten a las fincas, determinando su extensión, contenido, alcance y efectos.

Las anteriores facultades expresadas y cualesquiera otras accesorias o complementarias serán ejercitadas por SAGAMORE REAL ESTATE, S.L. como apoderada y en representación irrevocable de los distintos y sucesivos propietarios de las edificaciones.