

# **ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

## **DEL EDIFICIO EL MAYORAL II.**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DEFINICIÓN DE PRINCIPIOS.**

#### **Artículo 1º.- De las normas que regulan las edificaciones que integran la Comunidad de Propietarios.**

Los presentes Estatutos se establecen conforme autoriza el artículo 5 de la Ley 21 de julio de 1960 que regula la Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1.999 y la Ley 8/2013.

A los presentes Estatutos están sujetas todas las fincas integrantes de la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en Plaza de Andorra número 3 de Arganda del Rey, que se registrarán, además de por las normas aquí contenidas, por cualesquiera otras normas legales o convencionales que resulten aplicables.

En todo aquello que no figure expresamente recogido en las normas del título constitutivo de la División Horizontal y en los presentes Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, reformada por la Ley 8/1.999, Ley 8/2013 y demás normas de aplicación. El rango de prelación y supletoriedad de las normas aplicables se corresponderá con el orden en que se mencionan en este párrafo.

#### **Artículo 2º.- De la aplicación de los presentes Estatutos.**

Los presentes Estatutos obligarán a los propietarios de todas las fincas sitas en el edificio y, en consecuencia, son aplicables a todas las personas que ocupen o hagan uso de estas edificaciones por cualquier título.

Por lo tanto, todo propietario se obliga a imponer y hacer respetar los presentes Estatutos y demás normas supletorias ya reseñadas a cualquier persona física o jurídica a la que ceda por cualquier título el uso del inmueble de su propiedad; y, precisamente, así se hará constar en el documento de cesión.

#### **Artículo 3º.- De los domicilios a efectos de notificaciones.**

La Comunidad tendrá su domicilio a todos sus efectos en el propio edificio y su duración será indefinida.

A todos los efectos de notificaciones y comunicaciones se entiende que cada uno de los propietarios acepta como domicilio la finca o elemento privativo que le pertenece, salvo que se comunique fehacientemente otro distinto, siempre en España, a la Junta de Propietarios; surtiendo plenos efectos jurídicos las notificaciones entregadas al ocupante del mismo. En caso de notificación de un domicilio distinto, éste se tendrá en cuenta a efectos de notificaciones a partir del décimo día contado a partir de aquél en que se reciba la notificación correspondiente.

Los propietarios deberán comunicar, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, la venta o adquisición de las viviendas o la transmisión de partes indivisas de las mismas. Previamente se solicitará certificado de estar al corriente de las cuotas comunitarias, al menos con una semana de antelación.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

### **Artículo 4º.- Utilización de los elementos privativos.**

1. Cada propietario tendrá la plena propiedad de la finca o elemento privativo de su titularidad y podrá disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en la escritura de División Horizontal, en estos Estatutos, respetando siempre los derechos de los restantes propietarios.
2. Las edificaciones podrán destinarse a los usos autorizados por la normativa correspondiente. Cualquier cambio de uso sólo requerirá la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas que fuesen necesarias, sin necesidad de autorización expresa por el Conjunto de la Comunidad de Propietarios.
3. No podrán depositarse o almacenarse cualquier tipo de enseres, elementos, materiales o sustancias en las zonas comunes.
4. Los elementos y las superficies cuyo uso se ceda a alguna compañía suministradora de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, etc., para el servicio de las edificaciones no estarán obligadas al sostenimiento de las cargas y gastos comunes.
5. Las edificaciones deberán utilizarse con estricto cumplimiento de las reglas contenidas en el título constitutivo de la División Horizontal y en los presentes Estatutos. Será responsable el propietario del inmueble de los daños producidos en las zonas comunes por familiares, inquilinos, etc..
6. Fuera de los supuestos amparados por la normativa de aplicación y con los límites contemplados en dicha normativa, ningún propietario podrá producir o permitir que se produzcan ruidos, emisiones o interferencias de índole cualquiera que produzcan perjuicio o molestias a otros propietarios.
7. Los propietarios y/u ocupantes de las fincas privativas deberán permitir, sin limitación alguna, el paso de las personas y materiales necesarios para realizar cualquier instalación, reparación, modificación, reposición o comprobación de elementos comunes o que puedan afectar a otras edificaciones (como instalaciones de electricidad, teléfono, agua, gas, etc.).
8. Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada finca privativa, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario.
9. Siempre y cuando lo permita la normativa legal de aplicación, los propietarios están expresamente facultados, en cualquier momento, sin que sea precisa en ningún caso la autorización ni la intervención de la Junta de Propietarios, para lo siguiente:

A) Practicar segregaciones, divisiones materiales, segregaciones y agrupaciones de su vivienda y/o anejos; en su caso, desvinculando las plazas de garaje o trasteros; distribuyendo su consiguiente cuota de participación en los elementos comunes como tengan por conveniente. La descripción de dichos elementos desvinculados será conforme con la descripción de los mismos recogida en la División Horizontal y los planos del proyecto. Deberán notificar estas actuaciones al Presidente o Administrador de la Comunidad. Expresamente se podrán independizar las plazas de garaje mediante cualquier elemento constructivo o de cerramiento, siempre que no ocupen o dificulten elementos comunes como pudieran ser las zonas de circulación de vehículos o personas.

B) Comunicar las viviendas o sus elementos anejos, con las fincas colindantes; pudiendo abrir o cerrar los huecos que estimen pertinentes, siempre que no sean en fachada; todo ello sin que pueda producir menoscabo alguno para la seguridad del inmueble.

C) En caso de desvinculación de plazas de garaje o trasteros, dichos elementos no tendrán derecho al uso y disfrute de las zonas recreativas o de esparcimiento de las zonas comunes y no contribuirán a sus gastos de reparación o mantenimiento. La descripción de las plazas de garaje o trasteros se realizará conforme con el plano de planta recogido en el proyecto de edificación definitivo.

10. Con el fin de mantener una estética armónica, quedan expresamente prohibidos a los titulares u ocupantes de las fincas privativas que integran la Comunidad de Propietarios de las Viviendas:

- La instalación de alarmas, antenas, equipos de climatización, tubos, cables, chimeneas, anuncios y cualquier otro elemento en las fachadas, terrazas, o en las cubiertas, fuera de las zonas que la Junta de Propietarios delimite específicamente para dichos elementos, en su caso.
- La instalación de toldos, con materiales, elementos y colores que no sean conformes con el modelo ratificado específicamente por la Junta de Propietarios, requiriéndose para ello el acuerdo por mayoría simple.
- Proceder al cerramiento de las terrazas exteriores e interiores de las viviendas y tenderos, con materiales, elementos y colores que no sean conformes con los modelos ratificados por la Junta de Propietarios, requiriéndose para ello el acuerdo por mayoría simple.
- La modificación de huecos originales mediante muros de mampostería o cualquier otro medio que altere su configuración o ubicación.
- La instalación en las fachadas de rejas o cerramientos de seguridad como elementos exteriores, que no sean conformes con el modelo de cerramiento acordado por la Junta de Propietarios, igual para todas y con materiales que sean conformes con la estética del edificio.

- La instalación de máquinas o equipos que produzcan ruidos o molestias a los demás propietarios, así como efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad contrarias a las ordenanzas municipales.
- Variar la estructura de su finca o elemento privativo o realizar obras que afecten a los elementos, instalaciones o servicios comunes.
- Depositar en los portales de las edificaciones, más tiempo del que es necesario para la carga y descarga, cajones, fardos o mercancías. De la misma forma se prohíbe la acumulación de mercancías o cualquier clase de enseres en los rellanos de la escalera o en cualquier parte común.
- Salvo en los portales o en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales, que no podrán superar las siguientes dimensiones: 22x12 cm.
- En las terrazas: la instalación de perreras, conejeras, basureros, palomares y cualesquiera otros elementos u objetos análogos. Los propietarios están obligados a mantenerlos limpios.
- Tender ropa fuera de los tendederos de cada vivienda.
- Los equipos de climatización se instalarán exclusivamente en las zonas determinadas para ello en el Proyecto de Edificación recogidas en el Libro del Edificio, cumpliendo con la normativa urbanística y técnica.

**Artículo 5º.- Propiedad compartida.**

Cada finca puede tener uno o más propietarios. Si el dominio estuviere en proindivisión, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. Caso de que no lo designen se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones.

**Artículo 6º.- Obras.**

Con las limitaciones establecidas en el Artículo 4º y en estos Estatutos, el propietario de una finca privativa podrá hacer en su finca las obras o modificaciones que estime oportunas, siempre que no afecten a los elementos comunes.

Los propietarios quedan obligados a realizar, a su costa y sin demora, cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a las demás fincas.

**Artículo 7º.- Responsabilidad de los propietarios.**

Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros de los daños o deterioros causados, por culpa o negligencia, en los elementos comunes, ascensores, montacargas o en los elementos privativos de otras fincas o de las sanciones que, por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas.

La Junta de Propietarios podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello, repercutiendo los costes que de su actuación se pudieran derivar.

### **CAPÍTULO TERCERO: DE LOS ELEMENTOS COMUNES.**

#### **Artículo 8º.- Elementos y servicios comunes.**

Son elementos comunes de la Comunidad de Propietarios: las fachadas, la estructura y las azoteas , los portales, núcleos de comunicaciones de ascensor y escaleras entre las distintas plantas de viviendas y sótanos; los cuartos de comunidad; las calles de circulación de los garajes, los pasillos de los trasteros; todos los cuartos comunes y los de instalaciones, los patinillos de servicios, las bajantes, los pozos de saneamiento, canalizaciones y líneas de suministro que resulten de uso de las viviendas; y la zona común interior de espacios libres y zonas verdes de las mismas, donde se encuentra las piscinas , el acceso peatonal al ámbito de la Comunidad de Propietarios de las Viviendas y, en general, cualquier otra instalación de carácter común.

Igualmente, serán elementos comunes necesarios la cotitularidad de los servicios, compartidos por todos sus miembros, de limpieza, de vigilancia y seguridad privada, así como cualquier otro servicio que redunde en beneficio de las edificaciones integradas en la Comunidad de Propietarios.

#### **Artículo 9º.- De la cuota de participación en los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios.**

Las cuotas de participación en los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios de las fincas privativas que la integran son las indicadas en la División Horizontal practicada en la escritura de la que estos Estatutos traen causa.

La cuota de participación en los elementos comunes determina la participación en los gastos comunes de la Comunidad de Propietarios.

#### **10º.- Del uso de los elementos comunes.**

Los elementos comunes serán únicamente utilizables para los usos previstos, sin que puedan ser utilizados o permitida a terceros su utilización para otros distintos. Se mantendrán siempre libres de cualquier elemento que impida su uso o normal mantenimiento.

Cada propietario que tenga perro u otro animal de compañía estará obligado a recoger lo que ensucie en las zonas comunes.

Las plazas de garaje independientes quedan exentas de contribuir en los gastos de mantenimiento, conservación y limpieza y jardinería de la piscina, zona comunitaria, zona verde y juego de niños, etc, ya que los mismos no tienen acceso a dichas zonas, ni disfrutan de los mencionados servicios.

### **Artículo 11º.- De las obras en los elementos comunes realizadas por un propietario.**

Ningún propietario podrá ejecutar trabajos u obras que afecten a los elementos comunes, aunque sea en interés de todos, sin la autorización previa y escrita de la Junta de Propietarios.

Solamente en estado de necesidad apremiante y urgente, puede un propietario tomar la iniciativa de las obras, aún sin autorización, pero, incluso en este caso, con la obligación de avisar a la Junta de Propietarios, a la mayor brevedad posible. En este supuesto podrá resarcirse de los demás propietarios, aunque solamente en el importe de los gastos mínimos precisos y en la proporción que a cada uno corresponda, de acuerdo siempre con la cuota de participación en los elementos comunes.

### **CAPÍTULO CUARTO: GASTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

#### **Artículo 12º.- Gastos de la Comunidad de Propietarios.**

Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

En particular y con carácter enunciativo y no limitativo, las principales partidas de gastos a considerar serán las siguientes: adquisición, mantenimiento, conservación, reparación, reposición, financiación y amortización de todo tipo de instalaciones o dotaciones; obras y reformas, mejoras, mantenimientos extraordinarios; limpieza; sueldos y salarios; impuestos, contribuciones, tasas y exacciones; consumos: agua, electricidad, etc.; consumibles; primas de seguros; gastos/honorarios de administración; provisiones para gastos urgentes, reposiciones y mejoras; vigilancia...

#### **Artículo 13º.- Presupuesto.**

13.1. Todos los años el Administrador elaborará un presupuesto estimativo para el ejercicio siguiente, que será sometido a la Junta de Propietarios de la Comunidad. Si no fuera aprobado presupuesto alguno, se entenderá que queda aprobado el último presupuesto aprobado, incrementado de conformidad con el Índice General de Precios al Consumo (Conjunto Nacional Total) o cualquier otro que se establezca en su sustitución, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, incrementados en dos (2) puntos porcentuales.

13.2. Sobre la base del anterior presupuesto estimativo anual y a cuenta de la liquidación final, cada propietario deberá satisfacer mensualmente a la Comunidad de Propietarios, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes natural, una doceava parte de la cantidad que de dicho presupuesto estimativo le corresponda en función de su cuota de participación.

De no producirse el abono de los anticipos a cuenta en el plazo previsto en el párrafo anterior, e independientemente del derecho a la correspondiente reclamación ante los Tribunales, el propietario moroso deberá abonar unos intereses diarios de demora equivalentes interés legal del dinero incrementado en tres (3) puntos porcentuales sobre la cantidad que en cada momento adeude, así como todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se devenguen para obtener su cobro y los gastos que se produzcan con motivo de la devolución de los recibos emitidos por la Comunidad.

Los anticipos a cuenta no suponen conformidad con el presupuesto definitivo por parte de las Comunidades de Propietarios.

13.3. La Junta de Propietarios podrá aprobar desembolsos extraordinarios, destinados a la realización de mejoras o trabajos urgentes, en función del presupuesto que se elabore para los mismos.

13.4. Cuentas Anuales definitivas.

Dentro del trimestre siguiente al cierre del ejercicio, el Administrador de la Comunidad de Propietarios deberá elaborar, con carácter definitivo, el Balance y Cuentas del mismo, del cual se dará traslado a los propietarios. El Balance y Cuentas se someterán a la aprobación de la Junta de Propietarios dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio.

Sobre tal resultado definitivo se determinará la contribución a satisfacer por cada Propietario, aplicando su cuota de participación a tal resultado definitivo.

13.5. La determinación de la contribución de cada propietario se calculará mediante aplicación de la cuota de participación que corresponda a cada uno de ellos.

Junto con la notificación a los propietarios del resultado definitivo del ejercicio, la Comunidad de Propietarios practicará la liquidación de la contribución a satisfacer, deduciendo las cantidades entregadas periódicamente como anticipos a cuenta. Si de la liquidación, aprobada en Junta General, resultara la obligación de los propietarios de satisfacer alguna cantidad complementaria, deberán hacerlo en el plazo de 30 días siguientes a su notificación. Caso de no hacerse el pago en dicho plazo, se devengarán unos intereses diarios de demora equivalentes al fijado para el tipo de interés legal del dinero sobre la cantidad que en cada momento adeude, y ello con independencia del derecho a la correspondiente reclamación ante los Tribunales. Si, por el contrario, de la liquidación resultara un saldo a favor de los propietarios, la diferencia se imputará al pago de la contribución del siguiente ejercicio, salvo que la Junta de Propietarios decidiera dar otro destino a dicho saldo.

13.6. El devengo de la cuota de gastos se entenderá producido en el ejercicio a que corresponda el presupuesto que los hubiera previsto y, en su defecto, en el que se haya realizado la prestación o producido el hecho del que se derive la obligación.

#### **Artículo 14º.- De la subrogación en las deudas.**

Las obligaciones a que se refiere el apartado e) del artículo 9 de la Ley de 21 de Julio de 1.960 de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1.999, serán cumplidas por el que tenga la titularidad de cada edificación o finca registral en el momento en que aquéllas se devenguen, sin que sea necesario practicar requerimiento alguno para su exigencia por vía judicial.

En la escritura por la que se transmita una edificación o finca registral deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitente quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto la edificación o finca registral transmitida.

En el supuesto de que una edificación o finca registral sea transmitida a terceros, el transmitente y el adquirente quedan obligados solidariamente al abono de todas las cantidades que se adeudaren a la Comunidad de Propietarios, tanto por recibos de provisión de fondos, derramas extraordinarias o saldos a favor de la Comunidad.

#### **Artículo 15º.- Fondo de reserva.**

Se constituirá un fondo de reserva para atender a las obras de reparación y conservación de los elementos comunes, que será equivalente, como mínimo, al cinco por ciento (5%) del presupuesto del primer ejercicio; debiendo mantenerse este fondo en esta cuantía como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los cantidades pagadas con cargo al mismo deberán ser repuestas mediante la emisión de las correspondientes derramas.

### **CAPÍTULO QUINTO: ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN**

#### **Artículo 16º.- Ley de Propiedad Horizontal.**

En todo lo referente a las materias de administración y representación regirá, con carácter supletorio a lo establecido en la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal y en estos Estatutos, lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 17º.- Del gobierno de la Comunidad de Propietarios.**

La Comunidad de Propietarios estará regida y administrada por los siguientes órganos de gobierno:

- a) La Junta de Propietarios, que se convocará y funcionará de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 al 17 de la Ley de 21 de Julio de 1.960 de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1.999.
- b) El Presidente y el Vicepresidente, en su caso.
- c) El Administrador que podrá actuar, también, como Secretario. Este nombramiento podrá recaer sobre una persona ajena a la Comunidad de Propietarios y podrá ser retribuido en la cuantía que establezca la Junta de Propietarios.
- d) El Secretario.



### **Artículo 18º.- Composición de la Junta de Propietarios.**

La Junta de Propietarios estará integrada por los propietarios de los inmuebles.

La Junta se reunirá, al menos, una vez cada año natural, dentro de los tres primeros meses del mismo, para aprobar las cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del ejercicio en curso.

Además, la Junta de Propietarios se reunirá, con carácter extraordinario, cuando lo considere conveniente el Presidente o el Administrador o cuando lo soliciten la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen, al menos, un 25% de las cuotas de participación.

La Junta de Propietarios podrá reunirse, con carácter extraordinario, válidamente, sin convocatoria, cuando así lo acuerden la totalidad de los propietarios integrados en la Comunidad.

Cuando alguna edificación pertenezca en proindiviso a distintos propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir o votar en las Juntas.

### **Artículo 19º.- Atribuciones de la Junta de Propietarios.**

La Junta de Propietarios de la Comunidad tendrá, entre otras, las siguientes competencias:

- a) Nombrar y remover a las personas que eventualmente ejerzan los cargos de Presidente y/o Vicepresidente de la Comunidad de Propietarios, Administrador-Secretario y/o Secretario y resolver las reclamaciones que los titulares de las edificaciones formulen contra la actuación de aquellos. La Junta de Propietarios realizará estos nombramientos de forma que se garanticen los siguientes principios: eficacia, la menor complejidad administrativa posible y la evitación de gastos innecesarios.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsible y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c) de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.
- d) Modificar los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- 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) Contratar de los servicios comunes de la Comunidad de Propietarios, tales como limpieza, seguridad, mantenimiento, administración, etc.
- g) Contratar y cesar al personal al servicio de la Comunidad de Propietarios.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las normas reguladoras establecidas en el art. 17 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un Libro de Actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga. El acta de cada reunión de la Junta de Propietarios deberá expresar, al menos, las circunstancias prevenidas por el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Administrador-Secretario o Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios a los domicilios que correspondan, de acuerdo con lo establecido en el Artículo Tercero de estos 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, supongan 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.

El Administrador-Secretario o el Secretario custodiarán los Libros de Actas de la Junta de Propietarios. Asimismo, deberán conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

**Artículo 20º.- Convocatoria y régimen de adopción de acuerdos.**

En todo lo relativo a la convocatoria, asistencia y adopción de acuerdos de la Junta General de Propietarios se observará lo dispuesto en el título constitutivo de la División Horizontal, en estos Estatutos y lo que, al efecto, se establezca en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 21º.- Del Presidente y, en su caso, del Vicepresidente de la Junta de Propietarios.**

Los miembros de la Junta de Propietarios de la Comunidad elegirán, entre ellos, un Presidente para que represente a la Junta de Propietarios en juicio o fuera de él.

Asimismo, podrán designar un Vicepresidente quien asumirá las funciones del Presidente en caso de ausencia de éste o imposibilidad de actuación.

Los nombramientos serán por un año.

Ambos cargos podrán ser reelegidos por cuantos periodos consecutivos sean estimados por la Junta de Propietarios.

Los cargos serán gratuitos y la Junta de Propietarios tiene facultades para destituir a los elegidos antes de que termine su mandato.

### **Artículo 22º.- Atribuciones del Presidente.**

Corresponde al Presidente y, en su caso, al Vicepresidente, el ejercicio de las siguientes facultades:

- Representar a la Junta de Propietarios en juicio y fuera de él.
- Convocar, presidir y dirigir la Junta de Propietarios.
- Velar por el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.
- Mantener, en representación de la Junta de Propietarios, las relaciones con el Administrador, así como el control de sus actuaciones.
- Cualquier otra contemplada en la normativa aplicable.

### **Artículo 23º.- Funciones del Administrador.**

El Administrador de la Comunidad de Propietarios, además, de realizar las funciones que le encomiende la Junta de Propietarios, deberá realizar, bajo la supervisión de su Presidente, las funciones que a título meramente enunciativo se indican a continuación:

- Preparar anualmente el proyecto de presupuestos de cada año y velar por el cumplimiento del presupuesto aprobado por la Junta de Propietarios. Además, deberá remitir, con treinta días de antelación a la fecha de celebración de la Junta de Propietarios, a cada propietario, una copia del proyecto de presupuestos elaborado.
- Realizar anualmente el cierre económico del ejercicio anterior y mantener, con la misma periodicidad establecida en el aparatado anterior, informado a cada propietario de las cuentas anuales definitivas del ejercicio.
- Realizar el cobro de los gastos comunes correspondientes a los diferentes propietarios; debiendo, al efecto, realizar la emisión de los recibos y la gestión de cobros de los mismos.
- Realizar un seguimiento periódico de los presupuestos aprobados.
- Realizar, previa autorización de la Junta de Propietarios o, en su caso, de su Presidente, las gestiones necesarias para contratar la prestación de los servicios y actividades comunes de la Comunidad de Propietarios.
- Coordinar con las empresas que presten los servicios de mantenimiento, vigilancia, seguridad y limpieza, así como de cualquier otro que redunde en beneficio de la Comunidad, la prestación de dichos servicios, de modo y manera que los mismos se presten de la forma más eficaz posible.
- Controlar y vigilar la prestación de los servicios a favor de la Comunidad.
- Proponer la contratación y cese del personal o empresas que presenten sus servicios a la Comunidad de Propietarios.

- Custodiar a disposición de los propietarios la documentación de la Comunidad de Propietarios.
- Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta de Propietarios.
- También, podrá, en caso de aprobarlo así la Junta de Propietarios, realizar las funciones de Secretario de la misma.

#### **Artículo 24º.- Funciones del Secretario.**

El Secretario realizará las funciones que le vengán determinadas por la Ley de Propiedad Horizontal.

### **CAPITULO SEXTO: CAMBIO DE TITULARIDAD EN LA PROPIEDAD Y/O POSESIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **Artículo 25º.- Del cambio en la propiedad y/o posesión.**

Cuando el propietario de una edificación decida ceder, por cualquier título, su propiedad y/o posesión a un tercero, estará obligado a notificarlo, al Órgano de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, indicando el nombre y circunstancias personales del cesionario. En cualquier caso, el cesionario quedará sometido a las normas contenidas en la Escritura de de la que estos Estatutos traen causa y en los presentes Estatutos, obligándose el propietario-cedente a poner al cesionario en conocimiento de los mismos.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO: INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y SANCIONES.**

#### **Artículo 26º.- De las sanciones.**

La realización en las edificaciones de actividades no permitidas, dañosas para el resto, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, serán sancionadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley de 21 de julio de 1.960 de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1.999.

Cualesquiera otras infracciones de las disposiciones aplicables podrán dar lugar, si el infractor no rectifica su actuación de manera inmediata a la primera comunicación por escrito de cualquiera de los órganos de gobierno, a las siguientes sanciones:

- a) Sanción de hasta un 25% de la cuota anual de contribución a los gastos comunes del infractor para el ejercicio corriente, para cualquier clase de infracción.
- b) Sanción de hasta un 50% de la cuota mencionada para infracciones que supongan reincidencia o reiteración en aquéllas que merecieran la sanción anterior.
- c) El miembro de la Comunidad de Propietarios que sea sancionado podrá, en caso de estar en desacuerdo con la sanción que se le imponga, impugnarla ante el Presidente de la Comunidad en el plazo de un mes desde que aquélla le sea notificada.

**Artículo 27º.- De la forma de imponer las sanciones.**

Las sanciones señaladas en los apartados a) y b) del artículo anterior deberán ser adoptadas en Junta de Propietarios con los requisitos de mayoría exigidos para los acuerdos de administración y notificadas por escrito al infractor.

La ejecución de las sanciones impuestas, judicial o extrajudicialmente, corresponderá al Presidente de la Junta de Propietarios de la Comunidad.

Las cantidades que se ingresen por estos conceptos irán en beneficio de la Comunidad de Propietarios, fundamentalmente para reducir los gastos comunes corrientes.

**CAPITULO OCTAVO: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

**Artículo 28º.- Del modo de resolver los conflictos.**

Cuantas contiendas, distintas de las previstas en estos Estatutos o que afecten a normas establecidas con carácter necesario por la vigente Ley de Propiedad Horizontal, se someterán a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales correspondientes al término municipal de Madrid Capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.