**ESTATUTOS COMUNIDAD PROPIETARIOS “CIUDAD DE LA LUZ”**

**NORMAS POR LAS QUE SE REGIRÁ LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**:----------------------------------------------------------------------------------

**Artículo 1.-** Los presentes Estatutos regirán la Comunidad de Propietarios, siendo de obligado cumplimiento para los propietarios actuales y futuros, en cuanto no se modifiquen con arreglo a lo en ellos dispuesto y, en su caso, a la legislación vigente.------------------------------------------------

**Artículo 2.-** La comunidad está integrada por los propietarios de cada uno de los inmuebles que componen la totalidad de la Edificación y su participación en la misma será equivalente a la cuota que tiene asignada su respectiva propiedad individual, según la Escritura de División Horizontal.

**Artículo 3.-** Serán de propiedad común, los cimientos, paredes maestras y medianeras, fachadas, conducciones generales de gas, agua y electricidad, todas ellas, desde las respectivas acometidas a esta Comunidad hasta la válvula general o registro de cada copropietario, las canalizaciones de aguas fluviales y residuales desde sus puntos de origen hasta la salida a la red general, las escaleras de acceso a las viviendas desde el bajo hasta la última general, las escaleras de acceso a las viviendas desde el bajo hasta la última planta, los cuartos destinados a las instalaciones, los porches o pasos descubiertos, la piscina y sus zonas de acceso, las antenas colectivas de T.V. y F.M., las cubiertas y todo aquello cuanto en la finca sirva para uso común.

**Artículo 4.-** Todos los elementos de propiedad y servicios comunes, mantendrán esta consideración mientras mantengan el mismo destino que tienen atribuidos en el momento de aprobarse los presentes Estatutos.--------

Los posibles acuerdos de cambios de uso y destino y, por tanto, de titularidad, se regirán por lo contemplado en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.-----------------------------------------------------------------------------

**Artículo 5.-** Los propietarios de pisos poseen el dominio independiente y exclusivo de sus respectivos bienes inmuebles, y por tanto, el libre goce y disposición de los mismos.----------------------------------------------------------

Cada piso, local, despacho, trastero o aparcamiento se entenderá constituido por la cabida dentro de sus muros, paredes o señales de delimitación conforme a la respectiva escritura de Propiedad individual, cualquiera que sea su diferencia con la declarada en su inscripción, sin que quepa entablar reclamación alguna por exceso o defecto de cabida.-----------

**Artículo 6.-** Se podrán colocar todos. Para ello, bastará que cualquier propietario lo manifieste en cualquier reunión de la Junta de Propietarios. En ellas se someterá a votación la forma y los colores, para lograr una uniformidad, entre los modelos y colores impuestos por el Arquitecto autor del edificio. Estas decisiones deberán ser tomadas en la siguiente Junta que deberá celebrarse dentro de los sesenta días siguientes a aquellas en la que se plantee el tema y deberá ser convocada para tratar este asunto por el Presidente. Si pasaren los sesenta días siguientes sin su celebración, él o los propietarios promotores, podrán colocar sus toldos en la forma que tengan por conveniente, siempre respetando el criterio de uniformidad.---------------

La Entidad Mercantil “**Caseria de San Jerónimo, S.L.”,** se reserva el derecho de instalar letreros, luminosos o no, y placas en el edificio, que indiquen su condición de promotora del mismo, e identificativos de su marca.-----------------------------------------------------------------------------------

**Artículo 7.-** Todos los inmuebles podrán ser arrendados en los términos que autorice la legislación vigente, pero de los actos del arrendatarios que supongan incumplimiento de estos Estatutos responderá su propietario ante la comunidad, debiéndose hacer constar en los contratos de arrendamiento las obligaciones que contraen de acatar y cumplir las normas acordadas.-----

**Artículo 8.-** Todo propietario podrá exigir de la Comunidad la realización de cuantas obras necesarias deben practicarse en los elementos comunes, así como la reparación o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar normalmente por avería o destrucción.---------------------------------

**Artículo 9.-** Las reparaciones que hayan de efectuarse por negligencia o culpa de uno o varios propietarios, serán de cuenta de estos.-------------------

**Artículo 10.-** Los propietarios podrán hacer a sus expensas, dentro de su propiedad individual, cuantas modificaciones o mejoras crean convenientes, conforme a la Legislación aplicable, siempre que no afecten a ningún elemento común ni a la propiedad privativa de otro condueño, estando obligados a permitir la entrada a su propiedad a las personas que fueran a realizar en la misma, las reparaciones necesarias en las instalaciones o elementos generales.------------------------------------------------------------------

**Artículo 11.-** Los gastos que origine la reparación y conservación de los elementos comunes, el sostenimiento de servicios generales, así como los Impuestos y Arbitrios cargados o librados sobre la totalidad de los inmuebles, serán satisfechos por los diversos propietarios con arreglo a sus respectivas cuotas.

Al pago de estos gastos producidos en el último año y a la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto la propiedad respectiva, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición y sin perjuicio de las responsabilidades personales precedentes.------------------------------------

Para reclamar dichas obligaciones, el Presidente podrá, previa autorización de la Junta, exigirlo por vía judicial con previo aviso al deudor, mediante requerimiento.-------------------------------------------------------------

**Artículo 12.-** La comunidad estará regida por la Junta de Propietarios, cuyo órgano ejecutivo es la Junta Rectora, formada por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero, un Administrador u dos vocales.

**Artículo 13.-** La Junta de Propietarios es el órgano supremo de la Comunidad, y sus acuerdos, siempre que sean adoptados en forma legal,

Obligan a todos los comuneros.-----------------------------------------------------

Corresponde a la Junta de Propietarios:

**1º).-** Aprobar o modificar los presentes Estatutos.--------------------------------

**2º).-** Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la Junta rectora.----------------------------------------------------------------------------------

**3º).-** Aprobar el plan de gastos e ingresos del presupuesto anual.--------------

**4º).-** Aprobar las liquidaciones, tanto generales como a nivel de propietario, que presente el Administrador sobre el presupuesto anual.---------------------

**5º).-** Aprobar la ejecución de obras de mejora y extraordinarias, así como recabar fondos para su ejecución.---------------------------------------------------

**6º).-** Aprobar y reformar las normas de Régimen Interno.-----------------------

**7º).-** Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad.-----------------------------------------------------------------------------

**Artículo 14.-** La junta de Propietarios se reunirá obligatoriamente una vez al año, y en las demás ocasiones que lo considere necesario el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que represente al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación, debiéndose cumplir sobre convocatorias, citaciones, asistentes y representación las normas legales establecidas.-----------------------------------

**Artículo 15.-** La convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con una antelación mínima de seis días, con indicación de los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la Junta, en primera y en su caso en segunda convocatoria; siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

**Artículo 16.-** Para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los presentes Estatutos, se requerirá la unanimidad.-----------

No obstante, cuando tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, bastará el voto de las 3/5 partes del total de los propietarios.----

**Artículo 17.-** Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.---------------------------------------------------------------

**Artículo 18.-** El Presidente ostentará la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, y podrá otorgar dicha representación a favor de los Abogados y Procuradores que libremente determine mediante los oportunos poderes; presidirá las Juntas y dirigirá los debates.-------------------------------

**Artículo 19.-** El Vicepresidente sustituirá al Presidente en el caso de ausencia de éste; el Secretario custodiará la documentación de la Comunidad; extenderá Actas de las Juntas de propietarios y de las Juntas Rectoras en los libros correspondientes, expedirá las necesarias certificaciones de las actas y cuidará que las citaciones para las Juntas se realicen según lo establecido.--------------------------------------------------------

**Artículo 20.-** El cargo de Administrador podrá recaer tanto en un comunero como en personas ajenas a la Comunidad; en este último caso, asistirá a las Juntas con voz pero sin voto. Le corresponde:

1º).- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer, a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares---------------------------------------------------------------------------------**2º).-** Preparar con la debida antelación, y someter a la Junta Rectora y a la Junta General de Propietarios, el presupuesto de gastos previsibles del ejercicio, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

**3º).-** Confeccionar al menos anualmente, el estado y liquidación de ingresos y gastos del ejercicio anterior, tanto a nivel del Comunidad como a nivel de propietarios.----------------------------------------------------------------------------

**4º).-** Atender a la conservación y mantenimiento del inmueble, ejecutando las reparaciones ordinarias; y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes de acuerdo con el Presidente, dando inmediata cuenta a la Junta Rectora.--------------------------------------------------------------------------

**5º)**.- Efectuar los pagos comunes y realizar los cobros de las cuotas.--------

**6º)**.- Ejecutar todos los acuerdos adoptados por la Junta de la Comunidad.

**7º).-** Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta de Propietarios.---------------------------------------------------------------------------

**Artículo 21.-** Todos los cargos antes citados tendrán una duración de un año pudiendo ser renovados, por iguales periodos, indefinidamente.----------

**Artículo 22.-** Los acuerdos de la Junta de propietarios y de la Junta Rectora se reflejarán en sendos libros de Actas debidamente diligenciados.

**Artículo 23.-** Existe una instalación receptora de gas natural canalizado, que se corresponde con la instalación de gas comunitaria y que comprende desde la llave de acometida de la finca hasta las diversas llaves de contador, conforme a la documentación técnica o proyecto presentado en GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A., que permite el suministro individualizado de gas natural de cada vivienda. La mencionada instalación es propiedad de GAS NATURAL ANDALUCIA, S.A. a quien se le otorga servidumbre de paso a las zonas por donde discurre la instalación para los trabajos de mantenimiento y explotación de la instalación.-----------------------------------