



CAPÍTULO I

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

1.1.- Miembros de la Comunidad y Normativa Aplicable.

Todos los propietarios de parcelas comprendidas dentro del Polígono Industrial de Antequera forman parte obligatoriamente de su Comunidad de Propietarios.

La Comunidad se regirá por los presentes Estatutos y subsidiariamente por la Ley de Propiedad Horizontal y por las disposiciones del Título III del Libro II del vigente Código Civil.

1.2.- Objeto de la Comunidad.

La Comunidad tiene por objeto velar por:

- a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reposición y mejora o renovación, en su caso, de los elementos y servicios de uso común del Polígono.
- b) El cumplimiento de las Ordenanzas y Normas del Polígono.
- c) La armónica relación entre todos los propietarios.
- d) La promoción del Polígono Industrial y la gestión de todo tipo a favor del mismo.

1.3.- Elementos y Servicios de uso común.

Tienen tal consideración:

- 1.3.1.- a) Los viarios y aceras.
 - b) Las zonas comunes libres, verdes y sociales.
 - c) Las redes de alumbrado público y puntos de luz.
 - d) Los servicios de limpieza y recogida de basuras públicas.



e) Los servicios de guardería en general.

f) Los de señalización del tráfico.

1.3.2.- a) Todas las instalaciones y servicios existentes o que puedan crearse para el suministro de agua potable al Polígono, así como las del alcantarillado o saneamiento.

1.3.3.- a) Las redes de suministro de energía eléctrica, en alta o baja tensión y los puestos de transformación y las líneas de acometida al Polígono.

1.3.4.- a) Cualesquiera otros servicios de uso general del Polígono que existan o puedan crearse.

CAPÍTULO II

LOS PROPIETARIOS, DERECHOS, OBLIGACIONES Y CUOTAS

2.1.- Derechos

2.1.1.- Todo propietario tiene derecho al uso de sus bienes privados conforme a su naturaleza y destino, asimismo tiene derecho al uso y disfrute de los elementos y servicios de uso común en forma que no perjudique los intereses de la Comunidad ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás.

2.1.2.- La Comunidad podrá establecer, si lo juzga conveniente, unas normas de ejercicio de dichos elementos de uso y disfrute.

2.2.- Obligaciones

Los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

2.2.1.- Mantener en buen estado de conservación su parcela y edificaciones privadas, así como sus accesos desde el viario y las acometidas a los servicios comunes.



2.2.2.- Consentir en sus bienes privados la realización de los trabajos que, en su caso, sean necesarios para el mantenimiento de los elementos y servicios de uso común, siendo indemnizado por la Comunidad de los daños que pudieran originársele.

2.2.3.- Evitar todo perjuicio o alteración a los elementos o servicios de uso común, indemnizando a la Comunidad de los daños que pudieran causar en los mismos por sí, por personas por quienes deban responder, o por aquellos a quienes hubieran cedido el uso o disfrute de su propiedad privada por cualquier título.

2.2.4.- Contribuir conforme a la cuota que le corresponda al mantenimiento de la Comunidad y de los elementos de uso común.

2.2.5.- Contribuir en proporción a la cuota de participación asignada, a los gastos extraordinarios, mejoras o adquisición que acuerde la Comunidad.

2.2.6.- Para realizar cualquier alteración o reforma de las edificaciones o construcciones existentes en su parcela, cuando las mismas afecten a su aspecto exterior, deberá obtener la previa autorización de la Comunidad.

La decisión debidamente fundada, que ésta adopte será inapelable, pero se entenderá concedida la autorización si no es contestada la petición dentro de los 30 días siguientes a su solicitud.

2.3.- Cuotas de Votación

2.3.1.- La cuota de votación de los propietarios será el cociente que resulte de dividir la superficie de su parcela entre la superficie total de todas las parcelas del Polígono.

2.4.- Cuotas de participación en gastos

Para los gastos originados por los elementos y servicios de uso común (descritos en el apartado 1.3) la cuota de



participación de cada propietario será el cociente que resulte de dividir la superficie de su parcela entre la superficie total de todas las parcelas del Polígono.

2.5.- Cuotas de participación de beneficios

Si por cualquier concepto, en algún momento, se devengan beneficios a favor de la Comunidad, se repartirán entre los propietarios en proporción directa al valor medio de la cuota de participación durante el último año contable.

CAPÍTULO III

ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

3.1.- Representación y gestión de la Comunidad

La gestión y representación de la Comunidad corresponderá a la Junta General y a la Junta de Gobierno del Polígono.

3.2.- Junta General de la Comunidad, composición y existencia

3.2.1.- La Junta General es la reunión debidamente convocada y constituida, de los propietarios de las parcelas del Polígono.

Dicha Junta representará a la Comunidad con las más amplias e ilimitadas facultades y sus acuerdos, no contrarios a las leyes o a estos Estatutos son obligatorios para todos los propietarios incluso los ausentes o disidentes.

3.2.2.- La asistencia a la Junta General será personal o mediante representación legal o voluntaria, siendo suficiente para acreditar ésta última, escrito firmado por el titular, comprensivo de la misma y dirigido al Presidente de la Junta.

3.2.3.- Caso de pertenecer una parcela a dos o más propietarios, éstos deberán designar una sola persona que les represente con voz



y voto en las Juntas, comunicando mediante escrito firmado tal designación al presidente.

3.2.4.- Cuando sobre una parcela exista una edificación en Régimen de Propiedad Horizontal, la Comunidad de Propietarios de la misma estará representada en la Junta por el Presidente de aquella o persona en quién ésta delegue.

3.2.5.- Caso de dominio dividido, la asistencia a la Junta del usufructuario será con voz y voto, pero debiendo acreditar caso de carecer de facultades de disposición, la conformidad del nuevo propietario para el voto de acuerdos que impliquen menoscabo de la propiedad.

3.3.- Atribuciones de la Junta General

Corresponde a la Junta General:

3.3.1.- Designar y remover a los miembros de la Junta de Gobierno

3.3.2.- El examen y aprobación, en su caso, del Presupuesto de Gastos e Ingresos de la Comunidad y de los Balances y Cuentas correspondientes.

3.3.3.- Aprobar la realización de obras extraordinarias y mejoras, y la implantación de nuevos servicios comunes, estableciendo su forma de financiación.

3.3.4.- Aprobar cualquier reforma o alteración de los presentes Estatutos o de las Ordenanzas o Normas complementarias del Polígono.

3.3.5.- Decidir sobre la anexión a la Comunidad de zonas colindantes al Polígono.

3.3.6.- Conocer y decidir sobre cualquier otro asunto de interés general para la Comunidad.

3.4.- Reuniones y convocatoria de la Junta General



3.4.1.- La Junta General se reunirá por lo menos una vez al año para examinar y aprobar, en su caso, las cuentas y balance del ejercicio económico vencido y el presupuesto para el siguiente, designar los miembros de la Junta de Gobierno que corresponda renovar, y entender de cualquier otro asunto que sea planteado.

Se reunirán, además siempre que la convoque el Presidente por sí o a instancia de miembros que representen el diez por ciento de las cuotas de votación.

3.4.2.- Las convocatorias se realizarán por el Presidente con indicación del Orden del Día, lugar, fecha y hora de celebración, mediante comunicación por correo certificado dirigido al domicilio de cada miembro, señalado a tal fin, o, en su caso, a la parcela de su propiedad en el Polígono.

Las comunicaciones deberán remitirse con veinte días de antelación, por lo menos, al señalado para la Junta, cuando ésta sea la ordinaria anual, bastando solamente con ocho días de antelación cuando sea extraordinaria.

3.4.3.- En las comunicaciones se expresará que caso de no existir quórum suficiente en primera convocatoria, la segunda se celebrará a los sesenta minutos de la hora señalada para la primera.

3.5.- Adopción de Acuerdos

3.5.1.- Las Juntas Generales quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando se encuentren presentes o representados miembros que sumen el cuarenta por ciento de las cuotas de votación de la Comunidad, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes.

3.5.2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de votación, salvo aquellos para los que se exige un quorum especial, y que son los siguientes:



- a) La adquisición, enajenación o gravamen de bienes inmuebles de la Comunidad o la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre los mismos, y la autorización para contraer préstamos la Comunidad.
- b) La realización de obras de mejoras, gastos extraordinarios, o creación de servicios comunes cuando el importe de unos y otros exceda de la mitad de la cuantía del último presupuesto de gastos aprobado.
- c) La modificación de los presentes Estatutos o de las Ordenanzas o condiciones complementarias del Polígono y la fijación de normas para el uso y disfrute de los elementos y servicios de uso común.
- d) Para la disolución de la Comunidad, si ello fuera posible, o su transformación de Asociación.
- e) Para la anexión de nuevas zonas al Polígono.

3.5.3.- Para todos los acuerdos especiales antes reseñados será exigible el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de votación, en primera convocatoria y de la mitad más uno en segunda.

Cuando no puedan obtenerse dichas mayorías por falta de asistencia a la Junta, se realizará la notificación del acuerdo en forma detallada y fehaciente a los miembros que, habiendo sido citados en forma, no hubieran asistido, y si en el plazo de treinta días no manifiestan en la misma forma su disconformidad con el acuerdo, se entenderá el mismo aprobado y con fuerza ejecutiva. Una vez obtenida, en su caso, la mayoría necesaria, el acuerdo será vinculante para todos los miembros incluso los disidentes.

3.5.4.- Los acuerdos de la Junta General se recogerán en un Libro de Actas, debidamente diligenciado por Notario Público y sellado en todas sus hojas con el de la Notaría.



Las Actas deberán autorizarse con las firmas del Presidente y Secretario, al cual corresponderá expedir certificaciones de su contenido con el visto bueno del primero.

3.6.- La Junta de Gobierno, Composición

3.6.1.- La Junta de Gobierno es el órgano encargado de la Dirección, Administración y representación de la Comunidad, todo ello sin perjuicio de las facultades que expresamente correspondan a la Junta General.

3.6.2.- Estará compuesta de un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y cuatro vocales, los cuales habrán de ser propietarios de la Comunidad o desempeñar algún cargo dentro de las mismas empresas.

3.6.3.- El cargo de Administrador estará desempeñado por persona empleada por la comunidad de Propietarios, con cargo económico, que asistirá a las Juntas Generales y de Gobierno con voz pero sin voto.

3.6.4.- El cargo de Presidente de la Comunidad será elegido en Junta General y tendrá una duración de cuatro años, pudiendo ser prorrogado durante período de cuatro años si no existieran candidatos al mismo. Una vez elegido en Junta General, el Presidente tiene libre facultad para poder elegir a su Junta de Gobierno, la cual tendrá la misma duración que el Presidente.

3.7.- Atribuciones de la Junta de Gobierno

3.7.1.- Realizar todos los actos y contratos de administración en relación con los bienes de la Comunidad y los elementos y servicios de uso común.

Para los actos de disposición o gravamen se requerirá el previo acuerdo de la Junta General.



3.7.2.- Llevar la firma y actuar en nombre de la Comunidad en toda clase de operaciones bancarias.

3.7.3.- Ordenar todos los gastos, incluso obras comprendidas en el Presupuesto aprobado.

3.7.4.- Ordenar la ejecución de las obras de carácter urgente aún no estando en el presupuesto.

3.7.5.- La ejecución de todos los acuerdos de la Junta General.

3.7.6.- Designar el resto del personal subalterno que sea necesario, fijándoles el sueldo dentro de la correspondiente consignación presupuestaria y proceder a su despido.

3.7.7.- Ordenar todos los ingresos de la Comunidad.

3.7.8.- Llevar la dirección de las cuentas y formular memorias, balances y presupuestos para su presentación a la Junta General.

3.7.9.- La anterior relación de facultades no es limitativa, sino meramente enunciativa, por lo que se entiende que corresponden a la Junta de Gobierno todas las facultades que no estén expresamente reservados a la Junta General.

3.8.- Reuniones y convocatoria de la Junta de Gobierno

3.8.1.- La Junta de Gobierno se reunirá, por lo menos una vez al semestre, y siempre que lo convoque el Presidente, por sí o a petición de dos de sus miembros.

3.8.2.- Las convocatorias se realizarán por el Presidente con indicación del Orden del Día, lugar, fecha y hora de celebración, mediante comunicación por correo certificado dirigido al domicilio de cada miembro.



Las comunicaciones deberán remitirse con diez días de antelación al señalado para la reunión, cuando ésta sea ordinaria semestral, bastando solamente con cinco días cuando sea extraordinaria. Todo ello sin perjuicio de que por acuerdo entre los miembros de la Presidencia, celebren reunión en cualquier momento, y la cual será válida si asisten todos ellos personalmente o representados.

3.9.- Adopción de acuerdos por la Junta de Gobierno

3.9.1.- La Junta de Gobierno se considerará válidamente constituida cuando concurren a la reunión la mitad más uno de sus miembros, personalmente o representados. Cualquiera de ellos podrá delegar su representación en otro miembro mediante escrito firmado y dirigido al Presidente.

3.9.2.- Cada miembro de la Junta de Gobierno tendrá derecho a un solo voto, gozando el Presidente de voto dirimente cuando se produzca empate.

3.9.3.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos de miembros presentes o representados.

3.9.4.- Los acuerdos tomados por la Junta de Gobierno, dentro de su competencia, serán ejecutivos mientras no sean revocados por la Junta General, y se recogerán en un Libro de Actas firmadas por el Presidente y Secretario, al cual corresponderá expedir certificaciones de su contenido con el visto bueno del primero.

3.10.- Facultades del Presidente

El Presidente será a la vez Presidente de la Junta General y tendrá las siguientes facultades:

a) Ordenar las convocatorias de la Junta General y de la Junta de Gobierno y presidir y dirigir las correspondientes reuniones.



b) La alta dirección y representación de la Comunidad, por lo que estará facultado para: Otorgar ante Notario y en nombre de la Comunidad, poderes generales para pleitos. Representar a la Comunidad ante el Estado, Gobierno Autonómico, Provincial, Municipio, Sindicatos, Juzgados y Tribunales de todas jurisdicciones ordinarias y especiales, Magistraturas de Trabajo, Organismos Públicos, Paraestatales, Autónomos y de cualquier otra índole, personas privadas físicas o jurídicas de todas clases, ejercitando todos los derechos y acciones judiciales o extrajudiciales que corresponden a la Comunidad, incluso ante la jurisdicción contencioso-administrativa, toda clase de peticiones y desistir de las mismas, confesar en juicio, interponer recursos y reclamaciones de todas clases, desistir, transigir y allanarse; celebrar, otorgar, autorizar y realizar toda clase de contratos, recibir pagos, realizar toda clase de crédito o descuento en nombre de la Comunidad con entidades bancarias oficiales o privadas, Cajas de Ahorro y Sociedades Financieras; firmar, expedir, endosar o aceptar toda clase de documentos de cambio y giro; y en general llevar la firma de la Comunidad.

El ejercicio de todas estas facultades se encuentra naturalmente supeditado a las oportunas autorizaciones de la Junta General o delegaciones de la Junta de Gobierno que sean precisas conforme a los presentes Estatutos.

3.11.- Facultades del Vicepresidente

El Vicepresidente sustituye al Presidente en todos los casos de vacante, incapacidad, ausencia o enfermedad de éste y con la plenitud de facultades reseñadas para el mismo.

3.12.- Facultades del Secretario

Independientemente de las demás facultades que se le pueden atribuir, el Secretario llevará la tenencia y custodia de los libros y documentos de la Comunidad, la redacción de las Actas de las



reuniones de la Junta General y de la Junta de Gobierno y la expedición con el visto bueno del Presidente de las certificaciones.

3.13.- Facultades del Tesorero

Correrán a su cargo la fiscalización de las cuentas, la intervención económica, la preparación de balances y presupuestos y todos los demás documentos contables.

3.14.- Facultades del Administrador

Tendrá las facultades normales en tal cargo, como son: dentro de los presupuestos (hacer cobros y pagos y ordenar reparaciones y obras), cumplir puntualmente todas las obligaciones de pago de la Comunidad y vigilar la conservación y buen estado de todos los bienes y servicios; recabar todos los justificantes de los pagos efectuados y llevar una clara contabilidad de pagos y cobros que entregará a la Junta de Gobierno.

CAPITULO IV

REGIMEN ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD

4.1.- Abono de cuotas de participación en gastos

Las cuotas que deban satisfacer cada propietario a la Comunidad para atender a los gastos comunes se abonarán con la periodicidad que disponga la Junta de Gobierno y mediante ingreso en la Caja de la Comunidad o en la cuenta corriente que se establezca. Igualmente se abonarán, en el tiempo y forma que establezca la Junta de Gobierno, las derramas extraordinarias que fuesen necesarias y se aprueben por la Junta General.

4.2.- Incumplimiento de obligaciones. Sanciones



4.2.1.- La morosidad o incumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas por el propietario en el plazo establecido, creará para éste y a favor de la comunidad, sin necesidad de requerimiento, la obligación del pago del interés de demora del doce por ciento anual y la suspensión durante dicho término de descubierto del derecho a voto en las Juntas Generales. No obstante el tipo de interés se fijará periódicamente por la Junta General.

4.2.2.- Independientemente de las anteriores sanciones, la Comunidad podrá proceder a reclamar el pago, siendo de cuenta del moroso todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se originasen, aun cuando no sean de los impuestos legales.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

5.1.- Disolución de la Comunidad

En la forma establecida en los presentes estatutos, podrá la Junta General, cuando ello sea posible, acordar la disolución de la Comunidad, estableciendo dicho acuerdo en tiempo y forma de llevarlo a cabo.