

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS DEL PTS GRANADA (FASES I, II Y III) SITO EN AVENIDA DEL CONOCIMIENTO Nº 41 DE GRANADA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

La Comunidad de Propietarios del inmueble del Edificio Centro de Empresas del Parque Tecnológico de la Salud (PTS) se regirá por los Estatutos que a continuación se redactan y, en especial, por lo establecido en la Escritura de División Horizontal de fecha 23 de febrero de 2022, ante el Notario Don José María Florit de Carranza, que está pendiente de inscripción, y estando el edificio destinado a oficinas, locales comerciales y aparcamiento.

Artículo 1. Constitución

En virtud del presente documento, al amparo de lo que se prevé en el artículo 396 del Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y sus respectivas modificaciones, así como por las normas supletorias, complementarias y, por los presentes Estatutos y otras disposiciones legales aplicables, se constituye la Comunidad de Propietarios antes indicada, distribuida por oficinas, locales comerciales y aparcamientos todos los cuales se denominarán departamentos en los presentes Estatutos.

Artículo 2. Objeto

Los presentes Estatutos tienen como objeto crear las normas para la administración y gobierno del referido inmueble que se compone de tres edificaciones:

- Fase I, conocida como Centro de Empresas PTS
- Fase II, conocida como PTSalud
- Fase III, pendiente de edificación

Artículo 3. Miembros

La Comunidad de Propietarios estará integrada por todos y cada uno de los propietarios de los departamentos del inmueble. La calidad de miembros de la Comunidad es irrenunciable.

Artículo 4. Duración

Los presentes Estatutos tendrán vigencia a partir de la constitución de la Comunidad de Propietarios con una duración indefinida, excepto en los casos de disolución.

Artículo 5. Domicilio

La Comunidad de Propietarios, a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, tendrá su domicilio en la finca. Asimismo, los propietarios designarán obligatoriamente un domicilio comunicándolo a la secretaría de administración de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido el departamento perteneciente a cada propietario en la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos.

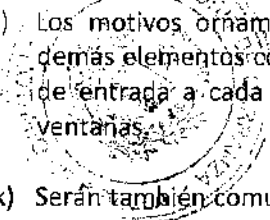
CAPÍTULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

Artículo 6. Elementos Comunes

Son elementos comunes los enumerados en el artículo 396 del Código Civil y, entre ellos, el solar, subsuelo, cimientos, las dependencias en las que se hallan los diversos contadores de los suministros y grupos de presión, y demás que en la constitución de la División Horizontal se han determinado como comunes.

A modo enunciativo, serán considerados también como elementos comunes los siguientes:

- a) El subsuelo sobre el que se asienta el inmueble
- b) Los albañales y sus desagües generales
- c) Los cimientos, paredes de carga y medianera, fachadas anterior y posterior, paredes de patios interiores y los tabiques que tengan por finalidad separar entidades.
- d) La cubierta, terrazas del inmueble, aún en el caso de que sean de utilización exclusiva de uno o varios propietarios.
- e) La puerta de entrada al edificio/la finca, los pasos, corredores y patios generales, la/s escalera/s y el/los vestíbulos de acceso a la/s misma/s, el/los portales y sus elementos decorativos e indicativos.
- f) Las acometidas e instalaciones generales de suministros, en cuanto a electricidad hasta la caja de distribución y el pozo para la toma de tierra del conductor neutro; con respecto al agua, hasta la salida desde la batería de contadores divisionarios, los intercomunicadores o teléfonos interiores del inmueble a excepción del aparato y la parte de instalación ubicada en el interior de cada entidad.
- g) Los conductos de ventilación y bajantes de instalaciones y pararrayos.
- h) Los ascensores y montacargas, así como sus correspondientes instalaciones, y las vallas de protección.
- i) Los pilares y vigas de sustitución de cada planta, el forjado de los locales y la obra gruesa de los suelos.

- 
- j) Los motivos ornamentales y piezas de decoración de las fachadas, portal/es y demás elementos comunes, incluida la pintura de la parte externa de la/s puerta/s de entrada a cada entidad y la exterior de todas las puertas, rejas, balcones y ventanas.
- k) Serán también comunes todos aquellos elementos que sirvan para el uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios, por Ley o por pacto, de la parte privativa.

Artículo 7. Modificación de los Elementos Comunes

Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo mayoritario de la Junta, siempre que el acuerdo no vaya en contra de lo dispuesto en la Ley o, en la Escritura de División Horizontal.

Artículo 8. Elementos Privativos

Cada propietario tendrá la plena propiedad del/os departamento/s que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, en la Escritura de División Horizontal o, en estos Estatutos.

Al propietario le pertenece la superficie y volumen comprendidos dentro de cada departamento, los elementos que se hallen en el interior del mismo y, entre ellos, las puertas, ventanas, tabiques, enlucidos, pavimentos, pintura, canalizaciones hasta las conducciones generales ascendentes o descendentes, sanitarios y aparatos de saneamiento, las conducciones particulares de servicios desde la acometida hasta la red general del inmueble y, en general, todo lo que se encuentra en su interior, excepto que se pruebe lo contrario.

Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua y electricidad, aunque éstos pasen por el interior de las partes privativas.

Artículo 9. Limitaciones en los Elementos Privativos

Junto a las limitaciones que impone la Ley, el propietario no podrá:

- Alterar la configuración de puertas y ventanas, ni pintarlas de color distinto al existente o, al que la Comunidad acuerde.
- Cubrir patios comunes, ni total ni parcialmente, sean o no privativos, aunque sea en forma de cristaleras, salvo que se apruebe en Junta de Propietarios por la mayoría establecida en la Ley de Propiedad Horizontal.
- Instalar toldos o cortinas exteriores, sin el previo acuerdo de la Junta en cuanto a su forma y color.

Artículo 10. Las cuotas de participación

A efectos de la participación en los gastos derivados de los elementos comunes y en los demás gastos previstos por la Ley (servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, dotación del fondo de reserva), se tomarán las cuotas de participación que corresponde a cada departamento fijadas en el Título Constitutivo.

No obstante, mientras la Fase III no se edifique y no obtenga la correspondiente Licencia de Ocupación no participará en los gastos de la comunidad, y por ende los porcentajes de participación en los gastos hasta que este hecho se produzca serán los siguientes:

- Fase I sobre rasante: 51,39%.
- Fase I bajo rasante: 36,29%.
- Fase II: 12,32%.

Cada porcentaje arriba indicado será sufragado por los propietarios de cada departamento o garaje de cada fase en función de la cuota de participación que tengan en la Escritura de División Horizontal del Título constitutivo dentro de su propia Fase.

Artículo 11. Variación de las Cuotas de Participación

Las cuotas de participación no podrán ser objeto de modificación si no es por causas justificadas, como el aumento del número de departamentos por nuevas construcciones o división de los existentes, o por innovaciones que originen un aumento o disminución de la capacidad de cualquiera de los departamentos por obras necesarias para el edificio en general.

En el supuesto que, por las razones expresadas u otras análogas, fuere necesario dicha variación de cuotas, deberá promoverse Junta Extraordinaria con el fin de tratar dicha variación.

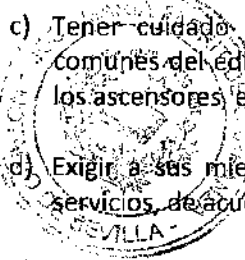
CAPÍTULO III. FINALIDADES

Artículo 12. Objeto de la Comunidad

La Comunidad de Propietarios tiene por objeto la administración, conservación, adecuación y utilización de los elementos comunes de la finca, así como la regularización de la convivencia vecinal de los titulares y ocupantes.

Para conseguir el citado objetivo tendrá a su cargo las atribuciones siguientes:

- a) Ejercer, con carácter general, las funciones de administración de la finca.
- b) Velar por la adecuada conservación, mantenimiento y reparación de los elementos comunes del inmueble, adoptando las medidas pertinentes.

- 
- c) Tener cuidado de la prestación y el normal funcionamiento de los servicios comunes del edificio, como son los de las recepciones, la iluminación, la limpieza, los ascensores, el suministro de agua, y todos los demás que tenga el inmueble.
 - d) Exigir a sus miembros el pago de los gastos de administración, conservación y servicios, de acuerdo con la cuota de participación.
 - e) Administrar el importe de las cantidades recaudadas para los gastos y las obligaciones comunes.
 - f) Representar y defender los intereses comunes de sus miembros.

Artículo 13. Titularidad del Departamento

Se considerará titular del departamento a aquél que lo justifique mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad o, por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

Si el departamento tuviese más de un propietario los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. En el caso que no lo designen, se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones.

En el caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al nudo propietario.

Artículo 14. Derechos de los Propietarios

Al propietario de cada departamento le corresponden los siguientes derechos:

- a) Tendrá el uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, Estatutos o, por los acuerdos posteriores de la Junta que no atenten al derecho de propiedad.
- b) La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa.
- c) Podrá hacer en su departamento las obras o modificaciones que estime siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitaría la previa autorización expresa por unanimidad y escrita de la Junta.
- d) Elegir los cargos de gobierno y ser elegidos.
- e) Tomar parte con voz y voto en las Juntas de Propietarios, personalmente o bien a través de un representante legal o voluntario.
- f) Formular propuestas, sugerencias y consultas a los órganos de gobierno.

- g) Y, en general, las que corresponden a los propietarios según la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960.

Artículo 15. Obligaciones Generales de los Propietarios

Las obligaciones de los propietarios son las siguientes:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su departamento, haciendo un uso adecuado de los mismos, así como evitar en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación, policía e higiene su departamento e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) Consentir en su departamento las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres que sean necesarias para la realización de obras, actuaciones o la creación de nuevos servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal. Si procede, tendrá derecho a ser indemnizado por la Comunidad por los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Realizar en su departamento aquellas obras de reparación, ordinarias y extraordinarias, y conservación que sean necesarias para evitar daños en los elementos comunes o en los demás departamentos, resarcir de los daños que ocasionen por su culpa o negligencia, de los daños ocasionados por las personas de las cuales haya de responder.
- e) Permitir la entrada en su departamento a los efectos prevenidos en los cuatro apartados anteriores.
- f) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares. Cualquier avería, obstrucción o rotura en las instalaciones del inmueble, como consecuencia de la negligencia de un propietario, de su arrendatario, o de personas que dependan de uno u otro, correrá a cargo de dicho propietario, que deberá proceder a su reparación inmediatamente. La secretaría-administración tiene la facultad, sin necesidad de acudir a la Junta, de ordenar la reparación a costa del propietario si éste persiste en no hacer la reparación después de haber sido requerido al efecto.
- g) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para

citaciones y notificaciones el departamento perteneciente a la comunidad, sufriendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

- h) Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.
- i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del departamento.
- j) Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.
- k) Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los Órganos de Gobierno de la Comunidad haya tenido conocimiento del cambio de titularidad del departamento por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

Artículo 16. Prohibiciones de los Propietarios

Se prohíbe expresamente a cada propietario:

- a) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan ruido a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, aún con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos, salvo lo que establezca la Ley para personas con discapacidad y mayores de 70 años.
- c) Instalar anuncios y letreros en las fachadas o colocar objetos en las mismas, que no sean del formato y modelo aprobado por la Junta de Propietarios.
- d) Modificar en lo más mínimo la decoración y ornamentación de las fachadas interiores o exteriores, sin la autorización de la Junta de Propietarios.
- e) Variar la estructura de su entidad en cuanto a la consolidación y seguridad de las partes comunes.

- f) Queda prohibido a los propietarios y usuarios dejar en las zonas comunes del inmueble, 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.
- g) Cada propietario deberá destinar su departamento al uso que tiene reconocido: módulos de oficinas y/o laboratorios, aparcamientos, almacenes o locales comerciales.
- h) Se prohíbe, salvo, en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales; no obstante, se dará cuenta previamente a la presidencia de la Comunidad, al objeto de que las mismas se ajusten a un mismo formato y modelo y, en consecuencia, conseguir de ese modo la estética propia y adecuada al portal del edificio.

Artículo 17. Arrendamiento de los Departamentos

El propietario de cada departamento podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que se haga para el destino que le es propio.

De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios, sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 18. Obligaciones económicas de los Propietarios

Cada propietario está obligado a contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, impuestos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Las cuotas deberán abonarse dentro los cinco primeros días de cada mes. En el caso de devolución de la cuota se le cargarán al propietario los gastos de devolución causados.

En el caso de impago de tres cuotas estará autorizado el presidente a reclamar el pago por la vía judicial, expidiéndose para ello certificación del acuerdo de la Junta que, con anterioridad, haya sido notificado al propietario moroso de forma que quede constancia.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia

establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

Asimismo, el adquirente de un departamento responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. Además, el departamento estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la oficina, laboratorio, plaza de aparcamiento, almacén o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Artículo 19. Fondo de Reserva

Cada propietario deberá contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que deberá existir en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 2'5 por ciento del presupuesto del primer ejercicio y alcanzará en los siguientes ejercicios el 5 por ciento de cada presupuesto. Este fondo deberá mantenerse en esta cuantía como obligatoria en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán respuestas mediante nuevas derramas.

Artículo 20. Gastos y cargas de la finca

En cuanto a los diferentes gastos y cargos de la finca:

- a) Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada departamento, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario.

Los cargos mencionados que se libre sobre la totalidad de la finca, de los cuales no aparezca claramente o pueda determinarse la exacta cantidad que cada propietario

deba satisfacer, se abonarán por todos ellos en proporción a la cuota que les corresponda en las cosas de propiedad común.

- b) Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva en la comunidad.
- c) Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a la cuota de participación fijada a cada titular en el título constitutivo, como regla general, y sin perjuicio de lo que especialmente se establezca en estos Estatutos, que han sido aprobados por la totalidad de los propietarios.

Artículo 21. Cuenta corriente

La Comunidad abrirá una cuenta corriente en un Banco o Caja de Ahorros de la localidad a nombre de la Junta de Propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario la firma del presidente.

Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservarán debidamente ordenados los justificantes de pago e ingresos.

Artículo 22. Seguro de la comunidad

El inmueble estará asegurado contra toda clase de riesgos y daños que pueda sufrir la finca, sin perjuicio de los seguros que cada propietario constituya sobre su departamento.

La Junta de Propietarios elegirá la Compañía aseguradora y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su reconstrucción.

Artículo 23. Servicio de ascensor

Los gastos inherentes al servicio de recepción y conserjería, limpieza de zonas comunes, consumos de electricidad y agua de zonas comunes, mantenimiento y conservación de sus instalaciones y reposición de material fungible, y otros que se determinen por la junta de propietarios, serán sufragados según la respectiva cuota de cada departamento.

Artículo 24. Otros servicios de la comunidad

Los gastos inherentes al servicio de conserjería, portería, limpieza, consumo de electricidad de los elementos comunes, mantenimiento y conservación de sus instalaciones y reposición de elementos fungibles, serán sufragados según la respectiva cuota de cada departamento.

Artículo 25. Responsabilidad frente a terceros

La Comunidad de Propietarios responderá de las deudas frente a terceros, pero el acreedor frente a la Comunidad podrá dirigirse directamente contra el propietario que sea moroso previo requerimiento.

CAPÍTULO V. ORGANOS DE GOBIERNO

Artículo 26.- Organos de Gobierno

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

- a) La Junta de Propietarios.
- b) La Presidencia
- c) Secretaría-administración

Artículo 27.- La Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios es el órgano de expresión de la voluntad colectiva y estará integrada por los propietarios de los departamentos de la finca.


Corresponde a la Junta las siguientes facultades:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los departamentos formulen contra la actuación de aquéllos.
- 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.

Artículo 28.- La presidencia

La persona que ostente la presidencia será nombrada, entre los propietarios, mediante elección. Le corresponden las siguientes funciones:

- a) Ostentar legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

- 
- b) Fijar, convocar y presidir las sesiones de la Junta, dirigiendo las deliberaciones.
 - c) Ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios.
 - d) Dar el visto bueno a las actas firmadas por la secretaría.
 - e) Autorizar, con su visto bueno, las certificaciones que expida la secretaría.
 - f) Desempeñar las funciones que le encomiende la Junta.
 - g) Poder nombrar persona abogada y procuradora para cuantas defensas sean necesarias en interés de la Comunidad, si por la urgencia del caso no hubiere tiempo de convocar la correspondiente Junta.

El cargo de presidencia será gratuito y por el plazo que los propietarios acuerden, si bien podrá ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

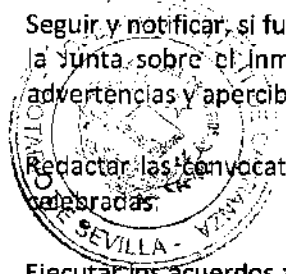
Este nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3.ª resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial. Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

Artículo 29.- Secretaría-administración

Las funciones de secretaría-administración podrá ser ejercida por personas físicas, con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, o por corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Le corresponde a la secretaría- administración, las siguientes funciones:

- Velar por el buen régimen y conservación del edificio, sus instalaciones y servicios, advirtiendo si tiene conocimiento de las reparaciones ordinarias que haya que realizar y pudiendo en las extraordinarias adoptar medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o, en su caso, a los propietarios.
- Preparar, con la debida antelación a la presidencia, para después someter a la Junta el plan de gastos previsibles y presupuestos proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

- 
- Seguir y notificar, si fuera necesario, las indicaciones de la presidencia o acuerdos de la Junta sobre el Inmueble, sus instalaciones y servicios, y hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
 - Redactar las convocatorias de la Junta de Propietarios y las actas de las sesiones celebradas.
 - Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
 - Atender a la conservación y entretenimiento del edificio disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
 - Actuar, en su caso, como secretario de la Junta
 - Custodiar los libros de actas de la Junta de Propietarios, los documentos y sellos de la Comunidad, a disposición de los propietarios.
 - Expedir certificaciones de los Libros de Actas y documentos de la Comunidad con el visto bueno de la presidencia.
 - Conservar, durante un plazo de mínimo de cinco años, las convocatorias, las comunicaciones, los apoderamientos y otros documentos relevantes de las reuniones.
 - Redactar, de acuerdo con las instrucciones de la presidencia, las normas de régimen interior, las y apercibimientos a los vecinos y, en general, la correspondencia propia de la Junta.
 - Gestionar la reforma de los Estatutos y las normas de régimen interior, vigilando el orden, la disciplina y el uso de las partes comunes, y de todo lo que afecte a la Comunidad.
 - Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

CAPÍTULO VI. CONVOCATORIA Y ACUERDOS DE LA JUNTA

Artículo 30.- Régimen de Sesiones

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias:

1.- Sesión Ordinaria: tendrá lugar por lo menos una vez al año, cada mes de diciembre para aprobar los presupuestos y cuentas y designar los cargos de los órganos de gobierno.

2.- Sesiones Extraordinarias: en las demás ocasiones siempre que lo considere conveniente la presidencia o, lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

Artículo 31.- Convocatoria de las Juntas

La convocatoria la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, entregándose la citación por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el departamento perteneciente al mismo, acompañando los justificantes mediante copia de los motivos por los que se somete a la aprobación los asuntos del Orden del Día, pudiendo ser convocada por correo electrónico también.

Asimismo, se hará constar la relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad con advertencia de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación. Y, para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun si la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

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

Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

Artículo 32.- Asistencia a la Junta de Propietarios

La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún departamento perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si el departamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, o de obras extraordinarias y de mejora.

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

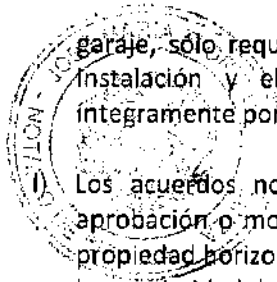
Artículo 33.- Adopción y Validez de los Acuerdos

1.- Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.
- b) La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.
- c) No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva Infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.
- d) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la

modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

- e) Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- f) El establecimiento o supresión de los servicios de recepción, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
- g) Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.
- h) Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.
- i) No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.
- j) No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.
- k) La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de



garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

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

3.- En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

4.- Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

5.- Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

6.- Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

7.- En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

8.- Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Artículo 34.- Documentación de las Juntas

1. 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.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario. El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo.

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

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

CAPÍTULO VII. MODIFICACIONES EN LOS DEPARTAMENTOS O EN SUS ELEMENTOS

Artículo 35.- División, Agregación y Segregación

2.- Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPÍTULO VIII. JUZGADOS Y TRIBUNALES

Artículo 38.- Sumisión Territorial

Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional se planteen, los propietarios se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Granada.