

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

108**VALDEMORILLO**

URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 15 de marzo de 2007, ha acordado la aprobación definitiva de la modificación de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación "Jarabeltrán", cuya redacción definitiva se une al presente como anexo.

El citado acuerdo será notificado individualmente a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o recurso contencioso-administrativo, en los términos previstos en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1º. Denominación y naturaleza jurídica

1. Con la denominación de "Comunidad de Propietarios del Núcleo Residencial Jarabeltrán" se constituye una Comunidad integrada por los titulares de parcelas de propiedad privada del citado Núcleo Residencial, en base a lo dispuesto en el artículo 53 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, así como lo establecido en el artículo 24 y siguientes de la Sección 6ª del Reglamento de Gestión Urbanística – Real Decreto de 25 de agosto de 1.978- y artículo 38 y siguientes del Reglamento de Reparcitaciones de 7 de abril de 1.966. Hoy regida al amparo de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establece, como norma legal subsidiaria, la Ley de propiedad Horizontal.

2. La Comunidad de Propietarios tendrá naturaleza jurídica-administrativa de Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Conserjería que corresponda de la Comunidad de Madrid; y se registrará por los presentes Estatutos y, en su defecto, por lo dispuesto en los textos legales citados en el apartado anterior y demás disposiciones concordantes y complementarias.

Artículo 2º. Domicilio

La comunidad tendrá su domicilio en la propia Urbanización, sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar, mediante acuerdo del Consejo Rector que deberá ser notificado a los Órganos Urbanísticos competentes.

Artículo 3º. Objeto

Constituye el objeto de la comunidad:

- A) Velar por el adecuado uso de los elementos reales de la Urbanización, fijando los derechos y obligaciones de los miembros de la Comunidad sin menoscabo de los derechos de éstos ni alteración de las normas de policía municipal.
- B) Asumir la titularidad de los elementos comunes y de las redes de los servicios urbanísticos previstos en el planeamiento previa recepción de las mismas y, en su caso, de las instalaciones precisas para la prestación de dichos servicios, exigiendo de la promoción la plena ejecución de las obras enunciadas con arreglo a las previsiones urbanísticas del planeamiento.
- C) Convenir con la promoción, en los términos que se acuerden, la transmisión de la titularidad y prestación de cualquiera otros servicios de naturaleza urbanística.

- D) Atender a la conservación de los servicios urbanísticos e instalaciones de equipamiento comunitario, pertenecientes a la Comunidad implantados en el Núcleo Residencial, así como de los espacios viales y zonas verdes públicas, de conformidad a las previsiones de planeamiento urbanístico.
- E) Crear y mantener servicios comunes de jardinería, guardería, administración limpieza, conservación etc.; dictando al efecto las normas de régimen interior que se estimen pertinentes.
- F) Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Comunidad, de acuerdo con las normas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos de los Órganos de Gobierno. Excluyéndose toda finalidad de obtener un lucro común partible.
- G) Exigir el estricto cumplimiento de la normativa urbanística, pudiendo establecerse un control estético de las construcciones con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.
- H) Promover la convivencia social de los miembros de la Comunidad, dirimiendo las diferencias que pudiera surgir entre ellos en relación al uso y disfrute de los elementos propios o de los servicios e instalaciones comunes.
- I) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Comunidad o terceras personas para exigir el adecuado cumplimiento de los compromisos y obligaciones contraídas por razón del planeamiento urbanístico; ello sin perjuicio de las competencias de los Órganos de la Administración.
- J) Defender los intereses comunes ante cualesquiera Organismos o Autoridades del Estado, Provincia y Municipio, así como ante los Juzgados y Tribunales del cualquier grado y jurisdicción, y frente a los particulares.
- K) Colaborar con la Corporación Municipal, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor cumplimiento de las funciones encomendadas a la Comunidad.
- L) Cuanto acuerden la Asamblea General o El Consejo Rector, en uso de las facultades que estatutariamente les estén atribuidas y constituyan objeto lícito de finalidad urbanística.
- M) Adquirir en pleno dominio terrenos de cesión gratuita y obligatoria y la administración de estos terrenos, si en su caso se procediera.

Artículo 4º. Ámbito

En el ámbito de la Comunidad comprende, por una parte, una porción de terreno equivalente a cien hectáreas aproximadamente, segregadas, en su día, de la finca "Navarredonda" y, por otra, la formada por las parcelas 4,5,6,7, y 8 del Polígono 21 del Catastro, pertenecientes asimismo a la mencionada finca de "Navarredonda".

Artículo 5º. Duración

La duración de la Comunidad será indefinida, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo; ello sin perjuicio de su posible constitución en Entidad Local Menor, en cuyo caso se procedería a la disolución de la Comunidad.

Artículo 6º. Control Urbanístico

La Comunidad actuará bajo el control urbanístico del Ayuntamiento de Valdemorillo, sin perjuicio de la función urbanística legalmente asignada a la Comunidad de Madrid.

TÍTULO II

Elementos personales y reales

Capítulo 1º

Miembros de la Comunidad, derechos y obligaciones

Artículo 7º. Miembros de la Comunidad

1. Todos los titulares de parcelas de propiedad privada del Núcleo Residencial "Jarabeltran" serán obligatoriamente miembros de la Comunidad, quedando sujetos al cumplimiento de las presentes Estatutos desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Comunidad de Propietarios por el Ayuntamiento de Valdemorillo.

2. La transmisión, por cualquier título, de tales parcelas de propiedad privada comportará necesariamente la subrogación del adquirente, por ministerio de la Ley, en los derechos y obligaciones del transmitente.

En el instrumento público mediante el que se trasmita, por cualquier título, el inmueble, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios o expresar los que se adeude. El transmitente deberá aportar en ese 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 de quince días

naturales desde la solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente.

Artículo 8º. Participación de la Comunidad

1. La participación de los miembros de la Comunidad en los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será la misma para todos, salvo en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y en pago de las cantidades que se señalen para atender a los gastos comunes; a cuyo efecto se aplicará la cuota correspondiente a la clase de parcela cuya titularidad le corresponda, según la clasificación establecida en el apartado siguiente.

2. Las parcelas de propiedad privada del núcleo Residencial se clasifican en las siguientes categorías:

- Primera: Parcelas destinadas a usos sociales y deportivos.
- Segunda: Parcelas destinadas a usos especiales.
- Tercera: Parcelas destinadas a usos de vivienda unifamiliares aislada.

3. Las cuotas correspondientes a los titulares de las parcelas de cada una de las categorías expresadas se determinará en base mil, aplicando a las superficies de las mismas los coeficientes que a continuación se indican.

- Primera: Coeficiente 2,00.
- Segunda: Coeficiente 1,25.
- Tercera: Coeficiente 1,00.

4. En el documento “Cuotas de participación” del Proyecto se asigna a cada una de las parcelas de propiedad privada la cuota porcentual correspondiente de participación en la Comunidad. No obstante, si alguna de las parcelas integradas en las categorías primero o segunda cambiasen su destino, asignándole uso de vivienda unifamiliar aislada, e incluso procediendo a su división, le será aplicada la cuota correspondiente en función del nuevo uso; ajustándose la proporcionalidad en base mil de las participaciones a las nuevas cuotas rectificadas.

5. Cualquier modificación que en tales cuotas se acuerden por la Asamblea General deberá ser sometida a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control.

Artículo 9º. Derechos

Serán derechos de los miembros de la Comunidad:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre las respectivas parcelas, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, el planeamiento urbanístico vigente y los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Comunidad en la esfera de su competencia.
- B) Usar de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de la Comunidad.
- C) Utilizar los servicios urbanísticos, satisfaciendo las tarifas de consumo correspondientes.
- D) Disfrutar los beneficios fiscales previstos en la legislación urbanística.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación de la Comunidad.
- F) Intervenir, como electores o candidatos, en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- G) Formular a los Órganos de Gobierno de la comunidad cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto de aquélla.
- H) Ser informados, en la medida adecuada, de los acuerdos adoptados por los Órganos de Gobierno y de cuantas actividades afecten a la Comunidad.
- I) Recurrir contra los acuerdos indicados, cuando estimen que son lesivos a sus intereses.
- J) En general, los provistos en estos Estatutos y en la legislación urbanística.

Artículo 10º. Obligaciones

Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de la prescripción y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por la Entidad Colaboradora, los asociados vendrán obligados a:

- A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos y acciones jurisdiccionales pertinentes, y acatar la autoridad de los Órganos de Gobierno y sus representantes.
- B) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y, en su caso, aceptar la designación de miembros del Consejo rector, asistiendo a la reuniones de éstos.
- C) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente; pudiendo acordarse por la Asamblea General el establecimiento de unas normas de estética, complementarias de las Ordenanzas sobre Uso del Suelo y Edificación, a las que deberán ajustarse los proyectos de edificación con carácter previo a la solicitud de licencia municipal.
- D) Satisfacer puntualmente las cantidades que la Asamblea General fije para atender a los gastos de conservación y mantenimiento y en su caso, prestación de los servicios urbanísticos.

cos, espacios viales y zonas verdes e instalaciones comunes-, así como de cualesquiera otras atenciones de índole general.

- E) Someter al Consejo Rector, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros de la Comunidad en el uso y aprovechamiento de los elementos o comunes de la Urbanización.
- F) Designar un representante común en los supuestos de condominio; respondiendo solidariamente frente a la Comunidad de cuantas obligaciones dimanen de aquellas titularidades.
- G) Comunicar a la Secretaria del Consejo Rector el domicilio correspondiente a efecto de notificaciones, así como cualesquiera a efecto de notificaciones, así como cualesquiera variaciones que se produzcan.

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. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y comunicaciones el inmueble perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

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 siete días naturales.

Capítulo 2º

Elementos de propiedad privada, de propiedad común y de dominio y uso público

Artículo 11º. Elementos de propiedad privada

Los propietarios de las parcelas de propiedad privada ostentarán la titularidad privativa de la superficie de la parcela respectiva, incluido el espacio libre no edificable, así como de cuantas edificaciones y elementos urbanísticos contengan en su interior.

Artículo 12º.-Elementos de propiedad común

1. Las redes de los servicios urbanísticos previstos en el planeamiento -y, en su caso, las instalaciones y edificaciones construidas en el resto del Núcleo Residencial, así como las demás redes e instalaciones de equipamiento urbanístico y comunitario cuya titularidad asuma la Comunidad-, tendrán naturaleza de elementos de propiedad común, correspondiendo su titularidad y conservación a la Comunidad; debiendo la promoción ejecutar íntegramente las obras de urbanización previstas en el planeamiento.

2. Ningún miembro de la Comunidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad común, aunque sea en interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General; pudiendo el Consejo Rector, en caso de necesidad urgente, decidir sobre las medidas a adoptar.

3. Si se ejecutare alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios ocasionados serán de cargo exclusivo del ejecutor; y los beneficios, si existieren, aprovecharán a todos los miembros de la Comunidad, sin obligación de satisfacer indemnización o compensación alguna.

Artículo 13º. Elementos de dominio y uso público

1. En todo caso pertenecerán al dominio y uso público, previa cesión por la promoción al Ayuntamiento de Valdemorillo:

- A) Los espacios viales.
- B) Las zonas verdes públicas.

2. Sobre las zonas verdes públicas a que se refiere el epígrafe B) del apartado anterior podrán otorgarse por la Corporación Municipal, a favor de la Comunidad, concesiones limitativas del uso público para fines no lucrativos, tales como instalaciones deportivas, juegos de niños, etc.

3. La conservación de los elementos de dominio y uso público indicados corresponderá a la Comunidad. Los miembros responderán de los actos realizados por ellos o, por las personas que estuvieran a su cargo, o con su consentimiento, que causaren daños o deterioros de estos elementos. Sin perjuicio, de la obligación de todos y cada uno de ellos del cuidado y respeto de estos elementos).

TÍTULO III

Órganos de Gobierno de la Comunidad

Artículo 14º. Órganos de Gobierno

Los Órganos de Gobierno de la Comunidad serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

Capítulo 1º

*Asamblea General***Artículo 15º. Naturaleza**

1. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Comunidad, y estará compuesta por los propietarios que sean miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; formando parte de la misma un representante del Órgano de Control Urbanístico.

2. Todos los miembros de la Comunidad quedarán obligados al cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General sin perjuicio de los recursos administrativos y jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 16. Competencia de la Asamblea General

La Asamblea General tiene competencia para decidir en las siguientes materias:

- A) La Censura de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos.
- B) Aprobación de los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Comunidad.
- C) La designación de los miembros del Consejo Rector y de los Censores de Cuentas.
- D) La modificación de los Estatutos de la Comunidad, sin perjuicio de su aprobación ulterior por los Órganos Urbanísticos competentes.
- E) La imposición de derramas para atender gastos no previstos en los Presupuestos, enjugar el déficit temporal de éstos o construir fondos de reserva o previsión.
- F) El cese anticipado de los miembros del Consejo Rector y la designación de quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquél.
- G) Acordar la ejecución de obras extraordinarias de reforma o mejora, así como fijar los medios económicos necesarios para ello.
- H) Resolver sobre la aceptación o impugnación de los acuerdos de los Órganos Urbanísticos que afecten a los derechos y obligaciones de la Comunidad o de sus miembros, sin perjuicio de las acciones que a estos puedan corresponderles.
- I) Cuantas sean precisas para la gestión común, recabando, en su caso, el auxilio de los Órganos Urbanísticos competentes.
- J) Solicitar y contratar créditos para realizar las obras que en su caso se acuerden, con garantía de los terrenos dotacionales incluidos en la Urbanización.
- K) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso de riguroso dominio, respecto a las fincas aportadas por los miembros o adquiridas.
- L) Modificar las cuotas de los asociados en proporción a las propiedades aportadas en caso de adhesión de nuevos miembros.

Artículo 17º. Clases de Asambleas Generales

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 18º. La Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

2. Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.

3. En el mes de noviembre o diciembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente.

4. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán ser sometidas a decisión cualesquiera materias de las enunciadas en el artículo 16 anterior.

Artículo 19º. La Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo miembro de la Comunidad que representen, al menos, el 25 por 100 del total de las participaciones definidas en el artículo 8º de los Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud de los asuntos a tratar.

Artículo 20º. Convocatoria y constitución

1. La Asamblea General será convocada por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada emitida a los miembros de la Comunidad con quince días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse, y dirigida al domicilio designado por aquéllos que conste en el Libro-registro a que se refiere el artículo de estos Estatutos.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad y advertirá de la privación del derecho a voto de los miembros si 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, sin perjuicio del derecho de estos miembros a participar en las deliberaciones de la misma.

3. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella miembros de la Comunidad que representen, al menos, el sesenta por ciento del total de las participaciones definidas por el artículo 8º de estos Estatutos.

4. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.

5. Si, hallándose presentes o representadas la totalidad de las participaciones, se acordase celebrar Asamblea General, ésta se entenderá válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar acuerdos sobre cualesquiera materias.

Artículo 21º. Representación de intereses de la Comunidad

1. Cada una de las parcelas de propiedad privada enumeradas en el documento "Cuotas de participación" del Proyecto será representada por una sola persona en la Asamblea General; a cuyo fin serán de aplicación las reglas siguientes:

- A) Las personas físicas ostentarán la representación de su derecho, por sí o mediante otra persona designada por escrito.
- B) Las personas jurídicas designarán, con arreglo a sus propias normas de actuación, quien les represente.
- C) Cuando la titularidad corresponda a varias personas, por pertenecer proindiviso la propiedad de un parcela de aquéllas, se designará un solo representante, de los copropietarios entre sí; a cuyo efecto, quien asista a la reunión deberá acreditar documentalmente tal representación.

2. La representación se entenderá subsistente en tanto no haya sido revocada en debida forma y notificada a la Secretaría del Consejo Rector.

Artículo 22º. Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere; sin que puedan ser adoptadas decisiones respecto a asuntos no incluidos en el Orden del Día, salvo en el supuesto del artículo 20-5º anterior.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de participaciones, emitiendo cada miembro asistente un solo voto, cuyo valor se computará en función del derecho que represente con arreglo a lo previsto en el artículo 8º anterior.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho a voto de los miembros si 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, sin perjuicio del derecho de estos miembros a participar en las deliberaciones de la misma.

3. La modificación de los presentes Estatutos, la realización de obras extraordinarias que no hayan sido impuestas por los Órganos Urbanísticos, la imposición de aportaciones extraordinarias y la creación de nuevos servicios precisarán el voto favorable del sesenta por ciento de las participaciones aludidas.

4. Los acuerdos de la Asamblea General, serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos; y constarán en el Libro de Actas, que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los propietarios asistentes. Previa su aprobación en la misma.

5. Del contenido del Libro de Actas se liberarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera de los miembros de la Comunidad o a requerimiento de los Órganos de la Administración.

Capítulo 2º

Consejo Rector

Artículo 23. Composición

1. El Consejo Rector estará compuesto por un mínimo de cuatro y un máximo de siete personas, designadas por la Asamblea General entre los miembros de la Comunidad, por un periodo de cuatro años.

2. La Asamblea General designará, entre los candidatos elegidos, quienes hayan de ejercer los cargos de Presidente, Vicepresidente, Vocales y Secretario.

3. En cualquier momento podrá la Asamblea General acordar el cese anticipado de uno o más componentes del Consejo Rector, y las vacantes que se produzcan en el mismo, por esta causa y por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas por las personas que designe la Asamblea General de entre sus miembros.

4. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector y su sustitución serán puestas en conocimiento del Órgano del Control Urbanístico.

5. El Consejo Rector determinará el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc., sin perjuicio de las delegaciones expresas que por el Presidente pudieran acordarse.

Artículo 24º. Competencia

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de la Comunidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que le están reservados.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector, entre otras:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- B) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- C) Ordenar la ejecución de las obras de conservación de los espacios viales, zonas verdes públicas, servicios urbanísticos e instalaciones comunes.
- D) Proponer a la Asamblea General las normas de estética a que se refiere el epígrafe C) del artículo 10º de los presentes Estatutos.
- E) Adoptar las medidas necesarias para regular el uso adecuado de los servicios urbanísticos e instalaciones comunes.
- F) Celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, representando con plena personalidad a la Comunidad ante el Estado, Comunidad Autónoma, Municipios, Entidades paraestatales, empresas y particulares.
- G) Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones, sea cualesquiera su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
- H) Abrir, manejar y cancelar toda clase de cuentas en Establecimiento bancarios y de crédito, incluso el Banco de España.
- I) Realizar operaciones con Entidades, Empresas, Bancos, Caja de Ahorro, particulares, etc.
- J) Representar en juicio a la Comunidad ante toda clase de Tribunales y Jurisdicciones, designando y otorgando poderes a letrados y Procuradores.
- K) Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea General respecto a actuaciones judiciales, administrativas, contencioso-administrativas o económico-administrativas en defensa de los intereses de la Comunidad, así como la separación o desistimiento de los procedimientos incoados; Pudiendo adoptar los acuerdos indicados en caso de urgencia, dando cuenta con posterioridad a la Asamblea General.
- L) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interior que en su caso pueda establecerse, y de cuantos acuerdos se adopten por los Órganos de Gobierno de la Comunidad para el uso de los servicios jurisdiccionales.
- M) Resolver, a título de laudo arbitral, las cuestiones que se le sometan por los miembros de la Comunidad, con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales.
- N) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral, al servicio de la Comunidad, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- O) Modificar el domicilio de la Comunidad, en los términos establecidos en el artículo 2 de estos Estatutos.
- P) Nombrar Administrador en los términos establecidos en el artículo 28 de estos Estatutos.

Artículo 25. Régimen de sesiones

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Comunidad, por decisión de su Presidente o a solicitud de dos de sus miembros; y, en todo caso, una vez al mes.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada con un mínimo de cuatro días de antelación; quedando válidamente constituido el consejo Rector cuando concurran a la reunión, al menos, tres de sus miembros, siendo uno de ellos Presidente o el Secretario.

3. Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de votos, y serán inmediatamente ejecutivos siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos; contando en el Libro de Actas, que serán autorizadas con las firmas del Presidente y del Secretario, previa su aprobación en la misma sesión.

4. Del contenido del Libro de Actas se librarán certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a petición de cualesquiera de los miembros de la Comunidad, o a requerimiento de los Órganos de la Administración.

Artículo 26. El Presidente del Consejo Rector

1 El Presidente del Consejo Rector representará a éste y a la Comunidad ante los Órganos de la Administración y los particulares.

2. El Presidente podrá delegar esta representación con carácter específico en cualesquiera de los demás miembros del Consejo, así como otorgar poderes notariales a favor de terceros cuando fuere preciso.

Artículo 27. El Secretario

El Secretario del Consejo Rector tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- A) Llevar y custodiar los Libros de Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Comunidad, librando certificaciones de su contenido.
- B) Llevar y custodiar el Libro-registro de la Comunidad, foliando y diligenciando notarialmente, en el que habrán de constar las circunstancias personales y domicilios de los miembros de la Comunidad, así como las respectivas cuotas de participación en la misma, y cualesquiera modificaciones que en ella se produzcan.
- C) Notificar a los miembros de la Comunidad, los acuerdos y decisiones de la Asamblea General, del Consejo Rector y de su Presidente.

Artículo 28º. El Administrador

1. El Consejo Rector podrá designar un Administrador de la Comunidad, por tiempo indefinido y de libre remoción.

2. Serán funciones del Administrador:

- A) Llevar la contabilidad de la Comunidad, ocupándose de todos los trámites administrativos en que haya de intervenir o comparecer ésta.
- B) La dirección de los empleados administrativos y subalternos, sin perjuicio de las superiores facultades del Consejo Rector.
- C) Efectuar los pagos y cobros que ordene el Presidente del Consejo Rector.

TÍTULO IV**Obras, servicios e instalaciones****Artículo 29º. Obras de urbanización**

La conservación de las obras de urbanización de los espacios viales y zonas verdes públicas cedidos al Ayuntamiento de Valdemorillo y de las redes e instalaciones de servicios urbanísticos y de equipamiento comunitario de que sea titular la Comunidad estará a cargo de ésta; siendo preceptivo el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales respecto a la ejecución de dichas obras con arreglo a las previsiones del planeamiento y normativa urbanística.

Artículo 30. Servicios e instalaciones comunes

1. La Comunidad podrá organizar servicios e implantar instalaciones de uso común.

2. Los servicios comunes –tales como jardinería, guardería, mantenimiento, administración, limpieza, conservación, etc.- podrán ser usados por los miembros de la Comunidad, en la forma que reglamentariamente se determine.

3. Las instalaciones de uso común no lucrativas podrán implantarse en los espacios libres destinados a aquel uso, previa la concesión administrativa pertinente; y su utilización se acomodará las normas que la Asamblea General establezca.

TÍTULO V**Régimen económico y jurídico****Capítulo 1º***Régimen económico***Artículo 31º. Ingresos de la Comunidad y medios económicos**

Serán ingresos de la Comunidad:

- A) Las aportaciones ordinarias y extraordinarias de los propietarios integrados en ella.
- B) Los bienes, valores y derechos que adquiera y los productos, rentas o incrementos de su propio patrimonio.
- C) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común.
- D) Las subvenciones, donaciones, créditos, etc., que se obtengan.
- E) Cualesquiera otros recursos, no previstos en los apartados anteriores, que pudieran serle atribuidos.

Artículo 32º. Gastos de la comunidad

Serán gastos de la Comunidad los de:

- A) Ejecución de las obras que acuerden los Órganos de Gobierno.
- B) Conservación de los elementos de dominio y uso público cuya titularidad demanial corresponde al Ayuntamiento de Valdemorillo.
- C) Conservación de los servicios e instalaciones pertenecientes a la Comunidad.
- D) Jardinería, guardería, mantenimiento, administración, limpieza, conservación etc.
- E) Cuantas ventas sean exigidas para el cumplimiento del objeto de la Comunidad.

Artículo 33º. Gestión económica

1. La gestión económica de la Comunidad estará sometida al régimen de Presupuesto.

2. El Consejo Rector elevará a la Asamblea General, dentro del mes de noviembre o diciembre, la propuesta de Presupuesto Ordinario para el ejercicio económico siguiente con las previsiones adecuadas sobre cuantías y plazos de las aportaciones y gastos; y dentro de los seis primeros meses del año elevará al mismo Órgano la Memoria, cuentas y balances referidos al ejercicio económico anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designadas al efecto.

3. En el supuesto de que sea necesario realizar con urgencia gastos para los que no exista previsión presupuestaria, el consejo Rector elevará a la Asamblea la oportuna propuesta, para su aprobación si procediere; pudiendo adoptar las medidas provisionales pertinentes si las circunstancias lo aconsejaren.

4. La Asamblea General, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Comunidad, determinará la forma en condiciones de pago para aquélla; sin que ninguno de los propietarios puedan negarse al pago pretextando su renuncia al uso de las obras, servicios e instalaciones del Núcleo Residencial.

5. En defecto de acuerdo expreso, las cantidades que han de satisfacer los miembros de la Comunidad se recaudarán por meses naturales adelantados, respecto a las previsiones del Presupuesto anual; debiendo verificarse el pago dentro de los primeros quince días de cada uno de aquéllos.

6. La demora en el pago impedirá el uso de los servicios e instalaciones comunes y devengará, sin necesidad de requerimiento previo, un interés igual al legal del dinero establecido por el Banco de España, incrementado en diez puntos, a favor de la comunidad, contado a partir del último día del plazo correspondiente.

7. La Comunidad, una vez transcurrido el plazo hábil para proceder al pago de las cantidades correspondientes, requerirá al propietario moroso por correo certificado en el domicilio consignado por el propietario, concediéndole un plazo máximo, de diez días para verificar el ingreso, y, en caso de no hacerlo, podrá serle exigido por vía judicial o por procedimiento de apremio administrativo que tramitará el Ayuntamiento de Valdemorillo. A estos efectos, tendrán el carácter de títulos ejecutivos las relaciones certificadas de morosos expedidas por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente del mismo.

Una vez iniciado el proceso judicial, podrán acumularse, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de la sentencia.

8. En todo caso, serán de cuenta del propietario moroso los gastos y costas judiciales y extra-judiciales que se produjeren.

9. En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del propietario moroso, aquél vendrá obligado a satisfacer a la Comunidad las cuotas pendientes de pago. En los términos previstos en el artículo 7.2 del presente estatuto.

10. Para la celebración de cualquier contrato de ejecución de obras será necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- A) Previa existencia de consignación presupuestaria.
- B) Redacción del Proyecto Técnico correspondiente.
- C) Aprobación por el Consejo Rector.

Cuando se trate de pequeñas obras de mantenimiento, cuyo importe no exceda del diez por ciento de la cuantía del Presupuesto Ordinario anual, no será necesaria la redacción de Proyecto Técnico.

Si el plazo de ejecución de la obra excediera del periodo de vigencia del Presupuesto aludido – Salvo si se trata de desarrollar un Plan de obras ya sancionado por la Asamblea General con anterioridad-, o su importe excediere del veinticinco por ciento de dicho Presupuesto, será precisa la aprobación de la Asamblea General para proceder a la contratación de aquélla.

Artículo 34º. Conservación de las obras de la Urbanización

La conservación de los elementos comunes enumerados en el artículo 13.1 de los Estatutos, será obligación de la entidad Urbanística, contando para ello con los recursos propios y las subvenciones recibidas por el Ayuntamiento, todo ello en base al artículo 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 2º

*Régimen Jurídico***Artículo 35º. Vigencia de los Estatutos**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de la Comunidad de Propietarios del Núcleo Residencial "Jarabeltran" por el Ayuntamiento de Valdemorillo, e inscritos en el registro de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los propietarios integrados en la Comunidad, en los términos establecidos en la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá las formalidades administrativas enunciadas en el apartado anterior para surtir plenos efectos.

Artículo 36º. Publicidad de los acuerdos de los Órganos de Gobierno

Los acuerdos de la Asamblea General serán notificados a los miembros de la Comunidad mediante el envío a éstos, por carta certificada y en el plazo de 60 días siguientes a su adopción, de copia de las actas formalizadas, fijándose un ejemplar de éstas, en el mismo plazo, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Valdemorillo.

Artículo 37. Recursos Administrativos

1. Contra los acuerdos del Consejo Rector podrán los miembros de la Comunidad interponer recurso de alzada ante la Asamblea General, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación practicada; debiendo resolver la Asamblea General en término de sesenta días, también hábiles, a contar de la formulación del recurso. Y, transcurrido dicho plazo sin haberse adoptado acuerdo, se entenderá desestimado el recurso por silencio administrativo.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, tanto en las materias de su competencia como en la resolución de recursos formulados contra acuerdos del Consejo Rector, se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Valdemorillo, en funciones de Órgano de Control Urbanístico, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- A) Versar sobre cuestiones urbanísticas o administrativas.
- B) Presentar en el Ayuntamiento el escrito de recurso, con los documentos que se estimen pertinentes dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de la Asamblea General o de la fecha de desestimación presunta.
- C) del recurso por silencio administrativo en el supuesto del apartado 1 anterior.
- D) Haber votado el recurrente, por sí o por representación, contra el acuerdo impugnado, quedando sin tal derecho si no hubiere asistido a la Junta en la que se tomó el acuerdo.

3. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos, salvo que el Órgano o Corporación competente para resolver el recurso acuerde su suspensión; y serán considerados definitivos si no fueren impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.

4- La resolución que dicte la Corporación Municipal, previa audiencia a la Comunidad, agotará la vía administrativa.

Artículo 38º. Fiscalización por el Órgano de Control Urbanístico

El Ayuntamiento de Valdemorillo, en cuanto Órgano de Control Urbanístico, fiscalizará la actuación de la Comunidad; pudiendo proceder a la inspección de los documentos, libros y demás elementos necesarios para conocer la actuación de aquélla y su desenvolvimiento económico.

Artículo 39. Arbitraje en equidad

Con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes, los propietarios integrados en la Comunidad someterán sus diferencias a arbitraje de equidad ejercido por el Consejo Rector, con arreglo a la Ley.

TÍTULO VI

Disolución de la comunidad**Artículo 40º. Causas de disolución**

1. La Comunidad se disolverá por alguna de las siguientes causas:

- A) Imposibilidad de cumplir los fines señalados en el artículo 3º de estos Estatutos por establecerse, en virtud de acuerdo de los Órganos Urbanísticos competentes, en régimen distinto; siendo precisa la aprobación del Ayuntamiento de Valdemorillo para la plena efectividad del acuerdo de disolución adoptado por la Asamblea General.
- B) Constitución del Núcleo Residencial en Entidad Local.

2. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, en su caso, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 41º. Destino del patrimonio común

1. En el supuesto del apartado 1-A) del artículo anterior el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios integrados en la Comunidad, proporcionalmente a la titularidad de las cuotas que les correspondan, en la forma prevista en el artículo 8º de estos Estatutos.

2. En el supuesto del apartado 1-B) del artículo anterior, dicho patrimonio pasará a la nueva Entidad que se constituya.

Valdemorillo, a 20 de abril de 2007.—La alcaldesa, Pilar López Partida.

(02/10.403/07)