

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA SITIO DE CALAHONDA

CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Nombre.

Se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación con el nombre de ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA SITIO DE CALAHONDA (en adelante E.U.C. SITIO DE CALAHONDA).

Artículo 2.- Naturaleza jurídica.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico - administrativo, y dependerá, en este orden, de la Administración Urbanística actuante.

Artículo 3.- Personalidad Jurídica.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de los presentes Estatutos en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo u organismo que le sustituya y asuma sus funciones, previa aprobación de los mismos por el Ayuntamiento de Mijas, así como por la propia Comisión Provincial de Urbanismo u organismo competente.

Artículo 4.- Capacidad.

1.- La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos urbanísticos que la desarrollan y en los presentes Estatutos.

2.- La entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Artículo 5.- Régimen jurídico.

1. La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA se regirá por los presentes Estatutos, y en lo no previsto expresamente en ellos por las disposiciones del Reglamento de Gestión urbanística de 25 de Agosto de 1.978 que resulten de aplicación a las Entidades urbanísticas Colaboradoras de Conservación, así como por las demás normas urbanísticas de general aplicación a estas entidades.

2.- Asimismo se declara la aplicación supletoria respecto de las normas citadas en el párrafo anterior de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960 en su nueva redacción tras la Ley 8/1999 de 6 de Abril y demás disposiciones del Derecho Civil común".

CAPITULO SEGUNDO.- AMBITO TERRITORIAL, DOMICILIO Y DURACION.

Artículo 6.- Ambito territorial.

1.- El ámbito territorial de actuación de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA comprende la extensión de la Urbanización del mismo nombre, definida por sus límites geográficos que comprenden:

a) Los del Antiguo Cortijo de Calahonda, sito al partido de su nombre y de las Cabrillas, del término de Mijas, al Norte de la Carretera de Cádiz a Málaga, CN-340, con una extensión tras la segregación de la finca "c" y de la finca conocida por el nombre de Casita del Gallo, que no se integran en la presente entidad, de 211 hectáreas, 53 áreas, 45 centiáreas, inscrito en el Registro de la Propiedad al folio 186 vot. del libro 74, finca número 2754, a nombre de D. Gerardo, D. Enrique y Doña Elvira Van-Dulken

Muntadas.

b) Una finca colindante, procedente de la Hacienda de Calahonda, con una extensión inicial de 11 hectáreas, 52 áreas, lindante al Sur, con la zona marítima terrestre y cruzada por la Carretera Nacional Cádiz Málaga, CN-340, inscrita en el Registro de la Propiedad, al folio 28, libro 72 de Mijas, finca 3.480, inscripción 20, a nombre de D. Enrique y D. Gerardo Van-Dulken Muntadas.

c) Una finca colindante al Norte, procedente del Cortijo denominado de Calahonda y sita en el partido denominado de su nombre y de las Cabrillas del término de la Villa de Mijas, que ocupa una superficie de 62 hectáreas, 50 áreas, inscrita en el Registro de la Propiedad en el tomo 1.024, libro 145 de Mijas, folio 99, finca n1 9.643, inscripción 10, a nombre de Doña María del Carmen, Doña María Inmaculada y Doña Marta Orbaneja Desvalls.

De las superficies originales de las cuatro fincas componentes de la Urbanización se han ido segregando las distintas integrantes de la misma, cuyos titulares son miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA, en los términos establecidos en estos estatutos.

2.- Se acompaña como Anexo número 1 un plano que identifica la zona de actuación de esta E.U.C.

Artículo 7.- Domicilio.

1.- La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA tendrá su domicilio en Mijas-Costa, en la Urbanización Sitio de Calahonda, c/ Monteparaíso nº 6.

2.- La Junta Directiva de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA podrá acordar la creación y establecimientos de oficinas y delegaciones en cualquier punto de la urbanización SITIO DE CALAHONDA.

Artículo 8.- Duración.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA se constituye con duración indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo noveno de estos estatutos.

CAPITULO TERCERO.- ACTUACION.

Artículo 9.- Principios Generales.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA servirá con objetividad los intereses generales de la Urbanización y actuar de acuerdo con los principios de igualdad, economía, celeridad y eficacia en el cumplimiento de los fines que le son encomendados.

Artículo 10.- Organos de tutela.

1.- La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA actúa bajo la tutela del Ayuntamiento de Mijas y con el control en la gestión de éste y de las autoridades urbanísticas competentes.

2.- Compete asimismo al mencionado Ayuntamiento de Mijas la aprobación de cualquier modificación de los presentes Estatutos que le sea propuesta por la Asamblea General, sin perjuicio de la eficacia jurídico-privada de dichas modificaciones estatutarias desde el momento de su aprobación con los requisitos exigidos en los presentes estatutos.

Artículo 11.- Recursos.

1.- Contra los acuerdos de los órganos de gobierno de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mijas o ante la competente autoridad urbanística en su caso.

2.- El recurso deberá interponerse en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo.

3.-La interposición del recurso no producirá, en ningún caso, efecto suspensivo.

CAPITULO CUARTO.- OBJETO Y FINES.

Artículo 12.- Objeto y fines.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA tiene por objeto:

1.- Velar por la buena conservación de los elementos e instalaciones comunes de la zona urbanizada y de los de las zonas urbanizables desde que hayan sido aceptados por la Asamblea General, en los términos y condiciones fijados en los presentes estatutos.

2.- Los elementos comunes consisten en la red vial, las aceras, las zonas verdes, las instalaciones relativas a captaciones de agua, bombeo y redes de distribución, aguas residuales, así como de energía eléctrica en alta baja tensión y puntos de transformación y alumbrado público, éstos últimos hasta que se haga cargo de ellos la Compañía Sevillana de Electricidad o quien le suceda en el suministro de la referida energía, y demás elementos comunes que puedan crearse por decisión de la Entidad.

3.- Representar a los Propietarios para la salvaguardia de sus problemas comunes, representándolos frente al Estado, la Junta de Andalucía, Autoridades Provinciales, municipales y ante cualquier otra Corporación o personas de cualquier naturaleza.

4.- Defender los intereses de los propietarios en relación con asuntos de interés general para la Urbanización.

5.-Velar por el cumplimiento de las ordenanzas, normativas de la Urbanización y las normas de policía, en los términos establecidos en estos Estatutos, así como emprender acciones para hacer cumplir tales ordenanzas y normas.

6.- Promover la creación, en su caso, de nuevos elementos y servicios de uso común, cuando así se acuerde por el procedimiento fijado en los presentes Estatutos.

7.-Establecer los presupuestos generales de la urbanización, distribuyendo las cargas y derramas de acuerdo con las normas de estos estatutos.

8.-Cualesquiera otros fines que sean atribuidos a la Entidad por el texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y por los reglamentos de desarrollo de la misma.

CAPITULO QUINTO.- DE LA CONDICION DE MIEMBRO DE LA ENTIDAD.

Artículo 13.- Miembros.

1.- Son miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA todos los titulares de derecho de dominio de las fincas enclavadas dentro del ámbito de actuación de la citada entidad.

2.- La incorporación de los propietarios a la entidad no supone la transmisión a la misma del derecho de propiedad ni de uso de las fincas correspondientes.

3.- El carácter de miembro de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA es inseparable del dominio de una finca en el ámbito espacial de su actuación. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA llevará consigo la automática incorporación del adquirente a la Entidad y la subrogación en los derechos y obligaciones del causante de toda índole, incluyendo, en su caso, las deudas que pudieran existir con la EUC anteriores a la transmisión. Esto no obstante, el transmitente vendrá obligado a comunicar al Secretario de la Entidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su

recepción, el cambio de titularidad del inmueble y la identificación y datos de contacto del adquirente. En caso de incumplimiento o cumplimiento incompleto de esta obligación el transmitente seguirá respondiendo solidariamente con el nuevo titular de las deudas con la Entidad devengadas con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el adquirente.

4.- Las comunidades de propietarios de bloques de apartamentos y edificios en régimen de propiedad horizontal dentro del área de actuación de la Entidad designados en estos estatutos como subcomunidades tendrán en la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA las facultades de actuación y obligaciones que en estos estatutos se detallan.

Artículo 14.- Derechos y obligaciones de los miembros.

1.- Los miembros tendrán los siguientes derechos:

a) Al uso privativo de sus bienes y el disfrute de los elementos y servicios comunes de la Urbanización, sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes y en las normas contenidas en estos Estatutos.

b) Al suministro de agua y electricidad, con arreglo a las condiciones en que dichos servicios se presten por las entidades suministradoras, siendo de cuenta de cada titular el pago de las instalaciones, derechos de enganche o cualquier otro que las citadas entidades pudieran tener establecidos, así como el consumo correspondiente.

c) A asistir con voz y voto a la Asamblea General en los términos y con las condiciones establecidos en el artículo 24 y 28 de estos estatutos.

d) Al ejercicio del derecho activo y pasivo de elección de los cargos sociales en los términos fijados en estos estatutos.

e) A presentar proposiciones y sugerencias a la Asamblea

f) A ejercitar el control sobre los órganos de gestión que se fijan en estos estatutos, y a entablar los recursos procedentes.

2.- Los miembros tendrán las siguientes obligaciones:

a) Aceptar la ejecución de trabajos que pudieran ser necesarios para el mantenimiento y mejora de los elementos comunes y de los servicios, previo aviso en tanto sea posible, y con derecho a ser compensado por cualquier daño causado.

b) Evitar todo perjuicio o alteración en los elementos y servicios de uso común, indemnizando a la entidad por los daños que pudieran causar en los mismos, por sí o por personas o animales por quienes deban responder o por aquellos a quienes hubieran cedido el uso y disfrute de su finca en todo o en parte, por cualquier título.

c) Contribuir conforme a la cuota que les corresponde, al mantenimiento de la entidad y de los elementos y servicios de uso común según los presentes Estatutos, y contribuir con arreglo a la cuota que les corresponde a la dotación del fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la urbanización."

d) No obstruir los elementos comunes ni actuar de manera tal que excluya o impida substancialmente el uso adecuado de los mismos por los propietarios de las demás fincas o parcelas.

e) Depositar los desperdicios de basura únicamente en los recipientes previstos para tal fin, llevándolos al lugar previamente designado para su recogida, exclusivamente en los días y horas habilitados para ellos. Depositar sólo en los lugares y días autorizados para ello los desechos de jardines, viviendas y de trabajos de construcción.

f) No almacenar ni permitir que se almacenen en su propiedad materiales inflamables o peligrosos de clase alguna, excepto los de uso doméstico, en la forma idónea y en cantidades estrictamente necesarias.

g) No realizar ni permitir que se realicen en su propiedad actos que puedan ser molestos e incómodos para los propietarios u ocupantes de las fincas vecinas.

h) No usar ni permitir el uso de la propiedad para fines contrarios a la moral pública, ilegales o no permitidos por las Ordenanzas y el Plan de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

i) A mantener su parcela, construcciones privadas y piscinas en condiciones apropiadas, incluyendo el exterior de la casa y de la parcela, así como de las obras tales como garajes, estructuras y cualesquiera otras construcciones ubicadas en la parcela.

j) No colgar ni permitir que sea colgada en ninguna ventana o balcón ropa lavada o cualquier otra prenda; si no hay lugar propio para ello, deberá ser colgada en la parte trasera o menos visible de la vivienda y parcela.

k) No exhibir letreros o rótulos de ningún tipo sin la autorización por escrito de la Junta Directiva para tal fin, excepto para el caso de alquiler o venta de parcelas o viviendas, siempre que se ubiquen dentro del perímetro de dichos inmuebles y sean de tamaño razonable.

l) No permitir el uso parcial o total de parcelas o de zonas comunes como áreas de acampada o caravanas ni como zonas de aparcamiento de "Motorhomes" ni tan siquiera como áreas de asentamiento temporal.

ll) No tener, ni permitir que se tengan, dentro de los límites de la propiedad privada, animales salvajes, de granja o aves y mantener los animales domésticos fuera de las zonas comunes, a menos que se cumplan estrictamente las normas locales de policía. Tales animales y pájaros deben ser mantenidos bajo adecuado control, sin que se permita que tales animales o pájaros causen molestias ni ruidos excesivos.

m) No sobrepasar los límites de velocidad tal y como se indica en las señales instaladas en la urbanización, y garantizar que el nivel de ruido de todos los vehículos no sobrepase los límites legales.

n) Observar las reglas generales de buena vecindad, evitando las molestias a terceros por razón de ruidos excesivos, luces, etc., cumpliendo especialmente las indicaciones que a este respecto realice la Junta Directiva.

ñ) Todo propietario está obligado a respetar y mantener la acera delante de su propiedad en adecuadas condiciones y siguiendo las instrucciones que a este efecto dicte la Junta Directiva. En ningún caso podrán instalarse ni podrán permanecer en las aceras, viales ni elementos comunes en general de la urbanización cualquier elemento no autorizado por la Junta con carácter expreso y por escrito y, entre ellos, árboles, plantaciones, obras, arquetas que no pertenezcan a la EUC, rejillas sobre arquetas o cunettes, mobiliario urbano, bordillos ni cualquier otro elemento análogo aún de carácter temporal o removible. En ningún caso se extenderá la obligación de la EUC de conservación y mantenimiento de los elementos comunes a dichos elementos no autorizados expresamente, siendo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de los mismos por cuenta de su titular o, en su caso, de la persona o personas que se beneficie de dichos elementos. La EUC SITIO DE CALAHONDA estará facultada, en cualquier momento, para retirar cualquier elemento de los indicados siendo los costes que se originen por dicha retirada por cuenta de su titular o, en su caso, de la persona o personas que se beneficie de dichos elementos.

o) A constituir siempre que se acometa alguna obra que requiera licencia municipal una fianza en favor de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA equivalente hasta el 1% del presupuesto total de la misma para responder del deterioro general de las calles y de los daños que de dicha obra puedan derivarse. La fianza prevista en este artículo no devengará interés alguno y será restituida al promotor o propietario una vez concluida la obra siempre que no se hayan producido daños derivados de la misma.

p) Comunicar al Secretario de la Entidad por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio para notificaciones a que se refiere el artículo 16 de los presentes estatutos.

q) Comunicar al Secretario de la Entidad por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del inmueble y la identificación y datos de contacto del adquirente.

3.- El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a la imposición de sanciones por parte de la Junta Directiva en los términos establecidos en el capítulo octavo de estos estatutos.

Artículo 15.- Copropiedad.

1.- Los cotitulares de una propiedad dentro de los límites de la urbanización habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro, respondiendo solidariamente, frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

2.- Si no designaran representante en el plazo que a tal efecto se señale, se entenderá que lo es el de mayor edad.

Artículo 16.- Comunicaciones con los miembros.

Al objeto de facilitar la observancia de los presentes estatutos y legislación aplicable y a los efectos de emprender las acciones necesarias para hacer cumplir tal legislación, cada miembro viene obligado a comunicar al Secretario de la Entidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Entidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el inmueble dentro de la Urbanización del que el miembro sea titular. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en la forma prevista en el presente artículo, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la entidad, 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 el Secretario de la Entidad con el Visto Bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

La comunicación de las convocatorias y actas de las Asambleas se realizará en la forma prevista en los artículos 22 y 30 de los presentes estatutos.

Artículo 17.- Subcomunidades.

1.- A los efectos de estos Estatutos se entiende por subcomunidades los bloques de apartamentos y edificios, así como las viviendas, locales, garajes, etc. agrupados, en régimen de propiedad horizontal que existen dentro del ámbito de actuación de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA..

2.- Las subcomunidades existentes en el ámbito de actuación de la entidad tendrán, en su relación con ésta, los siguientes derechos y obligaciones:

a) A participar en las asambleas generales de la entidad con una sola voz, la de su presidente o de la persona que éste designe.

b) A ejercer el voto en las asambleas generales de la entidad, correspondiéndole a cada una el número de votos previsto en el artículo 24 de estos estatutos.

c) A recibir la convocatoria para las asambleas generales de la Entidad, a formular las propuestas y sugerencias a que se refiere el artículo 23 de estos estatutos y a recibir las actas de las asambleas conforme a lo establecido en el artículo 30.3 de los presentes estatutos.

d) A contribuir al sostenimiento de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA mediante la recaudación y el abono de las cuotas que corresponden a todos los propietarios de la subcomunidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49.

e) A responder por las infracciones que le sean imputables.

f) A informar al Secretario de la Entidad por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, sobre la identidad de la persona que en cada momento ostente el cargo de Presidente así como la dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Entidad. En caso de no efectuar esta comunicación, se entenderá válidamente realizada la comunicación a través de la dirección de correo electrónico del Administrador de la subcomunidad. En defecto de administrador o en el caso de ser éste desconocido para la E.U.C. se podrá practicar la notificación mediante la publicación en la página web de la Entidad, el envío por correo a la propia subcomunidad o al domicilio de su administrador o la publicación en el tablón de anuncios de la E.U.C. en la forma prevista en el artículo anterior.

La comunicación de las convocatorias y actas de las Asambleas se realizará en la forma prevista en los artículos 22 y 30 de los presentes estatutos.

CAPITULO SEXTO.- GOBIERNO DE LA ENTIDAD.

Artículo 18.- Organos de gobierno de la entidad.

La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA será gobernada por los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea General.
- 2.- Junta Directiva.
- 3.- Comités especiales.

Sección 1 - ASAMBLEA GENERAL

Artículo 19.- Normas Generales

1.- La Asamblea General, debidamente constituida, constituye el órgano supremo de representación, gobierno y administración de la Entidad.

2.- Los miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA constituidos en Asamblea General, decidirán por mayoría emitiendo los votos a que tienen derecho con arreglo a estos estatutos, en los asuntos propios de la competencia de este órgano social.

3.- Todos los propietarios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión quedan sometidos a los acuerdos debidamente adoptados.

Artículo 20.- Facultades.

Son facultades de la Asamblea General:

- 1.- Representar a la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA sin limitación

alguna, y resolver las reclamaciones que los miembros de la Entidad formulen contra la actuación de aquellos.

2.- Elegir y cesar, por mayoría de votos, a los miembros de la Junta Directiva y a su Presidente.

3.- Modificar los estatutos, sin perjuicio de las facultades que las disposiciones legales reservan a la autoridad urbanística.

4.- Aprobar la memoria y las cuentas de cada ejercicio, así como el presupuesto del siguiente, a propuesta de la Junta directiva.

5.- Aprobar la exigencia de aportaciones extraordinarias para gastos que tengan el mismo carácter.

6.- Acordar la creación de comités especiales cuando las necesidades de la entidad así lo aconsejen.

7.- Acordar la disolución de la entidad.

Artículo 21.- Reuniones.

1.- La Asamblea General, debidamente convocada al efecto, celebrará sesión ordinaria una vez al año dentro de los noventa días siguientes al cierre del año fiscal, para censurar la gestión social, elegir los órganos de gobierno, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del ejercicio en curso.

2.- Asimismo podrán celebrarse sesiones extraordinarias cuando lo estime necesario la Junta Directiva o lo solicite por escrito un número de propietarios que represente, al menos, el 20% de las cuotas de participación.

3.- La Asamblea General se reunirá en el lugar escogido para cada caso por la Junta Directiva, dentro de un radio de 25 kilómetros desde Sitio de Calahonda.

Artículo 22.- Convocatoria de la Asamblea.

1.- La iniciativa para convocar la Asamblea corresponde al Presidente, previo acuerdo de la Junta Directiva o a solicitud de un número de miembros de la entidad que representen el 20% de las cuotas de participación conforme a lo establecido en estos estatutos.

2.- La convocatoria la realizará el Secretario por orden del Presidente y expresará el lugar, fecha y hora de la Asamblea en primera y segunda convocatoria, así como los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos. 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 de voto en los casos previstos en el artículo 28 de los presentes Estatutos.

3.- La convocatoria se realizará por medio de comunicación a través de correo electrónico, con treinta días de antelación al menos, a la dirección de correo electrónico designada por los miembros. Simultáneamente se realizará la publicación en la página web de la EUC desde la que cualquier propietario podrá tener acceso gratuito a dicha convocatoria y a la documentación adjunta a la misma. Igualmente se dispondrán de copias en papel en la oficina de la EUC para cualquier propietario que desee retirar personalmente una copia física de la documentación.

Cualquier propietario podrá solicitar con carácter especial para cada Asamblea que se le envíe por correo ordinario la convocatoria de la correspondiente Asamblea y su documentación adjunta en formato papel al domicilio que el miembro tenga en la urbanización.

Artículo 23.- Orden del día.

1.- La Asamblea General, debidamente convocada y constituida, podrá tomar acuerdos, cualquiera que sea el número de votos

emitidos, tanto por propietarios presentes como representados, en relación únicamente con los asuntos que constituyen su orden del día. Se exceptúa lo dispuesto en los artículos 26 y 29 de estos estatutos así como en el número 3 de este artículo.

2.- El orden del día de la Asamblea General será redactado por la Junta Directiva.

3.- Los miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA podrán realizar en cualquier momento sugerencias y propuestas a la Junta Directiva para su debate y posible aprobación en Asamblea General. Las citadas propuestas deberán presentarse ante la Junta Directiva por correo certificado o copia con acuse de recibo con una antelación mínima de cuarenta y cinco días a la celebración de la Asamblea en la que el proponente desea que sean debatidas y deberán ser incluidas en el orden del día de dicha Asamblea, siempre que por la importancia de la propuesta deba ser incluida en dicho orden del día y no pueda ser discutida bajo el apartado de ruego y preguntas.

Artículo 24.- Representación de los miembros.

1.- Las Comunidades de Propietarios de bloques de apartamentos, edificios y sub-comunidades en general en régimen de propiedad horizontal tendrán, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, una sola voz en las Asambleas Generales de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA, y estarán representadas por su Presidente o por quien éste designe.

La convocatoria de la Asamblea General será remitida al Presidente de cada subcomunidad.

Los Presidentes de estas comunidades ostentarán tantos votos como correspondan a todos los titulares de sus respectivas comunidades, que podrán ejercer libremente sin limitación alguna.

2.- En los demás casos no previstos en el número anterior, todo miembro de la Entidad que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Asamblea General por medio de otra persona, aunque este no sea miembro.

La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea. Tal representación deberá ser firmada por el Presidente de la subcomunidad o propietario individual.

La representación es siempre revocable.

La asistencia personal a la asamblea del representado tendrá valor de revocación.

Artículo 25.- Constitución.

1.- La Asamblea General debidamente convocada, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella la mayoría de los miembros, o un número de éstos que representen al menos el 51% de las cuotas de participación.

2.- En segunda convocatoria será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros concurrentes a la misma y las cuotas de participación que ostenten.

Artículo 26.- Asistencia total.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la asamblea general se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que se hallen reunidos todos los miembros y así se acuerde por unanimidad.

Artículo 27.- Presidencia de la Asamblea.

1.- La Asamblea General estará presidida por el presidente de la

Entidad; en ausencia de éste, por el vicepresidente; en caso de ausencia de ambos, por el miembro de la Junta directiva más capacitado que asista a la asamblea.

2.- El presidente abrirá y cerrará la asamblea, dirigirá el debate, concederá y retirará la palabra y decidirá la modalidad de votación en cada cuestión. En el caso de una votación, el Presidente pedirá los votos a favor, después los votos en contra y finalmente las abstenciones. Los resultados de las votaciones serán recogidos en las actas de la Asamblea.

3.- El presidente estará asistido por el Secretario de la Entidad, quien levantará acta de las deliberaciones y acuerdos de la Asamblea. En ausencia de éste, actuará como secretario el miembro más capacitado de la junta directiva que asista a la asamblea.

Artículo 28.- Adopción de acuerdos.

1.- Serán válidos los acuerdos adoptados por simple mayoría de los votos de los presentes, sin perjuicio de lo que establece el artículo siguiente.

2.- Cada miembro, presente o representado, tendrá derecho a la emisión de un número de votos igual al de su cuota de participación en la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA.

3.- 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 o suscrito con la Entidad compromiso de pago de la deuda, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Asamblea 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 los estatutos.

Artículo 29.- Acuerdos especiales.

1.- La adopción de los acuerdos sobre disolución de la Entidad, modificación de los estatutos o de las cuotas de participación o la fijación de aportaciones extraordinarias, requerirá el voto favorable de un número de miembros que representen el 66% de las cuotas de participación.

2.- En el caso de que no se reúna el derecho de voto exigido en el párrafo anterior, podrá obtenerse mediante la comunicación de la copia del acta en la forma indicada en el artículo siguiente, entendiéndose que prestan su aprobación tácita si no muestran su oposición dentro de treinta días desde la remisión por correo electrónico y publicación en la web de la EUC, lo que deberá ser advertido en la comunicación que se dirija con el envío.

Artículo 30.- Libro de actas.

1.- De las reuniones y acuerdos de la Asamblea General se levantarán actas que serán reflejadas en un libro autorizado por el Presidente y Secretario y diligenciado según ley.

2.- Cada acta será sometida a la aprobación de la Asamblea en su próxima reunión anual.

3.- Una copia del acta de la Asamblea general será remitida a cada miembro o su representante en el plazo de un mes a partir de la celebración de la reunión a la dirección de correo electrónico designada por los miembros. En el caso de los bloques de apartamentos, edificios y subcomunidades en general, en régimen de propiedad horizontal, la citada copia se enviará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de estos estatutos.

Simultáneamente se realizará la publicación en la página web de la EUC desde la que cualquier propietario podrá tener acceso

gratuito a dicho acta y se dispondrán de copias en papel en la oficina de la EUC para cualquier propietario que desee retirar personalmente una copia física de la documentación.

Cualquier propietario podrá solicitar con carácter especial para cada Asamblea que se le envíe por correo ordinario el acta de la correspondiente Asamblea en formato papel al domicilio que el miembro tenga en la urbanización.

Sección 2 - JUNTA DIRECTIVA.

Artículo 31.- Composición.

1.- La Junta Directiva de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA estará formada por un número de miembros no inferior a cinco ni superior a siete, que elegirán de su seno un vicepresidente, un secretario y un tesorero. La Junta Directiva será presidida por el Presidente de la entidad elegido por la Asamblea quien formará parte de la misma.

2.- Los miembros de la Junta Directiva han de ser necesariamente miembros de la Entidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo siguiente en cuanto a la designación de un representante por el Ayuntamiento de Mijas.

3.- La condición de miembro de la Junta Directiva es indelegable.

4.- El número de asistencias de los miembros de la Junta Directiva a las reuniones de la misma será hecho público antes de la Asamblea General Ordinaria.

Artículo 32.- Elección del Presidente y Directores

1.- El Presidente y los Directores de la EUC SITIO DE CALAHONDA serán elegidos cada año en la Asamblea General Ordinaria de la Entidad.

No obstante, el Ayuntamiento de Mijas podrá designar un representante como observador en la Junta Directiva de la Entidad, con voz pero sin voto. El representante designado por el Ayuntamiento podrá no ser miembro de la Entidad y no se considerarán como miembros de la Junta Directiva a efectos del número de miembros a elegir para tal órgano y sin que se disfrute de los derechos establecidos en el artículo 44.

2.- Cualquier candidato que se presente para el puesto de Presidente o Director deberá ser propuesto por otro miembro de la EUC Sitio de Calahonda y las candidaturas deberán ser presentadas en la oficina de la Entidad con una antelación mínima de catorce días antes de la fecha prevista para la celebración de la Asamblea. El referido plazo se entenderá por días naturales y se incluirá como día final de cómputo el día de celebración de la Asamblea.

3.- Los miembros de la Junta Directiva podrán ser reelegidos.

4.- No podrán ser elegidos como miembros de la Junta Directiva dos o más personas que pertenezcan a la misma subcomunidad. En caso de que se presente a elección más de un candidato de la misma subcomunidad con los requisitos del apartado 2 del presente artículo, resultará elegido, en su caso, aquel candidato de la misma subcomunidad que reciba el mayor número de votos en la Asamblea.

5.- Los candidatos que se presenten para el puesto de Presidente o de Director que no se encuentren, en el momento de iniciarse la junta, al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la entidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada o hayan suscrito con la Entidad compromiso de pago de la deuda, no podrán ser elegidos como miembros de la Junta Directiva.

La misma restricción se aplicará a aquellos candidatos cuyas subcomunidades a las que pertenecen no se encuentren, en el momento de iniciarse la junta, al corriente en el pago con la entidad en los términos indicados en el artículo anterior.

6.- En caso de que no existan suficientes candidatos para sustituir a todos los miembros de la Junta a los que afecte lo dispuesto en el número anterior, se determinarán los miembros que no pueden presentarse a reelección mediante acuerdo de los miembros de la Junta afectados por la indicada limitación por orden de antigüedad en la misma.

Artículo 33.- Cooptación.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los miembros de la Junta Directiva se produjesen vacantes, la Junta podrá designar entre los miembros de la Entidad las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Asamblea General Ordinaria. El miembro cooptado no tendrá derecho a voto.

Artículo 34.- Facultades.

1.- Es competencia de la Junta Directiva:

a) Administrar la Entidad y llevar a cabo, sin perjuicio de la supremacía que corresponde a la Asamblea General, todas las funciones que constituyen la finalidad de esta entidad.

b) Defender los intereses de la Entidad y los generales de los miembros.

c) A emprender cuantas acciones sean razonablemente necesarias a fin de asegurar la observancia y cumplimiento y la normativa de emplazamiento y de construcción.

d) Llevar a cabo las decisiones de la Asamblea General.

e) Llevar a cabo las funciones de dirección sin excepción.

f) Llevar a cabo las actividades financieras a la vista del presupuesto aprobado por la Asamblea, preparar la contabilidad e informes.

g) Tramitar ante cualquier ente público lo pertinente para la efectividad de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, o por la propia Junta Directiva en el ámbito de su competencia.

h) Hacer cumplir los Estatutos a sus miembros.

i) Resolver las dudas que puedan suscitarse en la aplicación de los presentes estatutos.

j) Ejecutar, con la mayor amplitud que en derecho se requiera, las funciones de representación, gobierno y administración de la entidad.

k) Contratar o solicitar la colaboración de aquellas personas que se consideren necesarias e igualmente prescindir de sus servicios.

l) Imponer las sanciones por incumplimiento de las obligaciones de los miembros previstas en el capítulo octavo de estos estatutos.

m) Cualquier otra competencia que los presentes estatutos no reserven a otro órgano de la entidad.

2.- La remisión, condonación o disminución del pago de las cuotas o deudas a la Comunidad sólo podrá adoptarse por acuerdo de la Asamblea General o de la Junta Directiva previamente autorizada para tal fin con carácter general o particular por la Asamblea.

Artículo 35.- Reuniones.

1.- La Junta Directiva se reunirá siempre que la convoque el Presidente por sí o a petición de dos de sus miembros, y, en todo caso, por lo menos una vez al mes con excepción del mes de agosto.

2.- No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta Directiva se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto cuando se hallen reunidos todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad, aún sin previa convocatoria.

Artículo 36.- Constitución.

La Junta Directiva quedará válidamente constituida media hora después de la fijada en la convocatoria, siempre que el número de asistentes presentes, fuera superior a la mitad; o antes si concurren todos sus miembros presentes.

Artículo 37.- Adopción de acuerdos.

Los acuerdos de la Junta Directiva se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros concurrentes a la sesión, presentes o representados. Dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente.

Artículo 38.- Libro de Actas.

1.- Las discusiones y acuerdos de la Junta Directiva se llevarán a un libro de actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

2.- Las actas de cada reunión de la Junta Directiva se aprobarán en la siguiente.

Artículo 39.- Presidente de la Entidad.

1.- Corresponde la presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración a la persona que sea elegida por la Junta Directiva conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 31 de los presentes Estatutos.

2.- Corresponden al Presidente las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la entidad en toda clase de negocios jurídicos, reclamaciones, acciones, impugnaciones, en cualquier índole de procedimiento judicial o administrativo, pudiendo conferir mandatos o poderes para el ejercicio de dicha representación, y en general en juicio y fuera de él.

3.- El Presidente deberá convocar la primera reunión de cualquier Sub-comité nombrado por la Asamblea General.

Artículo 40.- El Vicepresidente.

Sustituirá al Presidente cuando sea requerido por el mismo, y en todos los casos de vacante, enfermedad o ausencia.

Artículo 41.- El Secretario.

El secretario dará fe de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por la Junta Directiva, levantará actas sucintas de las deliberaciones y de los acuerdos que se adopten por los órganos colegiados de la entidad y convocará a los miembros de dichos órganos por orden del Presidente y custodiará los libros de actas de la Asamblea y Junta Directiva. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones. El Secretario-administrador podrá ser miembro o no de la Entidad.

Artículo 42.- El Tesorero.

El Tesorero cuidará del fondo social e inspeccionará las cuentas que presentará a la Junta Directiva y ésta a la Asamblea General, y propondrá de la misma forma el presupuesto anual. Caso de no existir Gerente de la Comunidad, hará los pagos y cobrará las cuotas. La Asamblea General designará un auditor independiente debidamente titulado para la intervención y el control de las cuentas.

Artículo 43.- El Administrador.

1.- La Junta Directiva podrá designar a una o más personas para conferirles, bajo la supervisión de aquella, la gerencia de la Entidad con las facultades que expresamente les sean conferidas por la Junta.

2.- La Junta Directiva fijará, asimismo, la retribución del gerente.

Artículo 44.- Remuneración a los miembros de la Junta.

1.- Los miembros de la Junta Directiva serán reembolsados por todos los gastos en que hayan incurrido como consecuencia del ejercicio de sus cargos previa su justificación documental.

2.- Asimismo, corresponderá una remuneración por los servicios prestados a la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA global para la Junta Directiva que se incluirá en el presupuesto, debiendo ser aprobada por acuerdo de la Asamblea General, conjuntamente con éste.

3.- La citada cantidad se distribuirá entre los miembros de la Junta Directiva de acuerdo con la fórmula que fije este órgano social.

Sección 3 - COMITES ESPECIALES

Artículo 45.- Comités.

1.- La Asamblea General podrá acordar la creación de comités especiales en aquellas materias de interés de la Entidad que por su naturaleza requieran un seguimiento continuado o un estudio especial.

2.- Estos comités propondrán sus respectivos informes a la Junta Directiva para su consideración y aprobación por la Asamblea General.

CAPITULO SEPTIMO.- REGIMEN ECONOMICO DE LA ENTIDAD

Artículo 46.- Gastos.

Se entenderán como gastos comunes:

a) Seguro contra daños o lesiones a las personas o propiedades resultado del fuego o accidente relativo a elementos comunes.

b) Los de conservación y sustitución de instalaciones relativas a captaciones de agua, bombeo y redes de distribución, agua, así como de energía eléctrica con alta y baja tensión, puntos de transformación, éstos últimos hasta que se haga cargo de ellos la Compañía Sevillana de Electricidad o quien le suceda, en el referido suministro de la energía.

c) Los de conservación, limpieza, recogida de basuras y productos de deshecho, alumbrado de viales, jardines públicos y demás elementos comunes en general.

d) El consumo de agua y electricidad en todas las formas de uso general.

e) Los gastos derivados de la contratación de servicios de seguridad con empresas privadas.

7 f) El pago de las primas de las pólizas de seguros en relación con

los daños a terceros por los accidentes causados por cualquiera de los empleados de la Entidad.

g) Salarios y pago en el régimen de Seguridad Social de los empleados de la Entidad.

h) Sueldos y gratificaciones del Administrador que se designe para la Entidad, y material y equipo de oficina propio para los mismos, así como alquileres, consumo de electricidad y teléfono, y demás gastos generales de las oficinas de la Entidad.

i) Gastos y remuneración de la Junta Directiva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de estos Estatutos.

j) El importe del fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca, en caso de acordarse por la Asamblea General la constitución del mismo. El citado fondo de reserva, cuya titularidad corresponderá a todos los efectos a la Entidad, vendrá establecido en un porcentaje que fijará la Asamblea General en relación con el último presupuesto ordinario aprobado.

Con cargo al fondo de reserva la Entidad podrá suscribir un contrato de seguro o concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales”.

k) Y en general, todos los demás gastos que puedan surgir en relación con los elementos comunes, reputándose como generales todos los que no sean imputables a una parcela o edificación determinada y que se refieran a elementos o servicios comunes e igualmente aquellos extraordinarios acordados por la Asamblea General, destinados a mejoras o adquisiciones o a otros fines en beneficio de la Entidad.

Artículo 47.- Ingresos.

Los ingresos de la Entidad estarán constituidos por las siguientes aportaciones de los miembros:

1.- Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad, de conformidad con las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea General en el Presupuesto, en proporción a la cuota que a cada miembro corresponda en la urbanización.

2.- Extraordinarias, que serán las correspondientes que hayan de satisfacer los miembros por cualquier mejora que se acuerde sufragar en la Asamblea General. Las aportaciones de esta clase la señalará la Asamblea General por acuerdo adoptado conforme al artículo 29 de estos estatutos, siguiendo en su caso las reglas establecidas en la Ley del Suelo y lo previsto en los proyectos técnicos correspondientes.

3.- Excepcionales, entendiéndose por tales los necesarios para sufragar gastos de ineludible necesidad y no previstos en el presupuesto. Bastará para su exigibilidad el acuerdo de la Junta Directiva.

4.- Atípicos, constituidos por las cantidades satisfechas por los miembros en concepto de sanciones por infracción de sus obligaciones impuestas con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo octavo de estos estatutos y por cualesquiera otros ingresos distintos de los contemplados en los tres primeros números de este artículo.

Artículo 48.- De las cuotas.

Los miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA vienen obligados a contribuir al sostenimiento de la entidad con arreglo a las siguientes normas:

1.- El 50% del Presupuesto se distribuirá entre los miembros en proporción a la superficie de su parcela de acuerdo con la siguiente tabla:

- zonas de apartamentos, villas, parcelas o locales comerciales: 1 punto por metro cuadrado.

- zonas sin urbanizar: 0.01 punto por metro cuadrado.

- zonas deportivas: 0.4 puntos por metros cuadrado.

- zona de hotel o similar: 1,50 puntos por metro cuadrado.

La cantidad que haya de satisfacerse por cada punto se calculará dividiendo el 50% del presupuesto entre el número total de puntos correspondientes a toda la urbanización.

2.- El 50% restante se dividirá entre las viviendas, locales comerciales y, en general, unidades edificadas de la urbanización, de acuerdo con el siguiente cuadro:

a) zona de apartamentos y villas: 1 unidad por cada apartamento o villa.

b) zonas de locales comerciales: 1 unidad por cada 50 metros cuadrados de local o fracción.

c) zonas de garajes y trasteros en régimen de propiedad horizontal: 0.1 unidad por cada 25 metros cuadrados o fracción.

d) zona de hotel o similar: 1 unidad por cada habitación.

La cantidad que haya de satisfacerse por cada unidad se calculará dividiendo el 50% del presupuesto entre el número total de unidades que correspondan a la urbanización.

3.- La cantidad que corresponde a cada miembro o a cada subcomunidad se calculará sumando la cifra que resulte por el concepto recogido en el número 1 de este artículo a la que corresponda por el número 2.

Artículo 49.- Recaudación.

1.- Las cuotas de los gastos comunitarios se abonarán por semestres adelantados. Cada miembro estará obligado a informarse del total de la deuda en la Oficina de la Entidad.

2.- La relación de deudores a 31 de Diciembre será expuesta en la Asamblea General

3.- Las cuotas extraordinarias y excepcionales serán pagaderas dentro de los 60 días desde su aprobación en Asamblea General o por la Junta Directiva respectivamente.

4.- En los supuestos de comunidades de propietarios de bloques de apartamentos y edificios en régimen de propiedad horizontal, las cuotas se reclamarán a su representante, y serán las subcomunidades las obligadas a la recaudación de las mismas, y a su ingreso en la cuenta general de la Entidad, salvo que por decisión de la Junta Directiva se decida en casos excepcionales el cobro directo a los propietarios de alguna o de todas las citadas comunidades.

5.- En caso de impago de cualquier cuota, las deudas serán exigidas por vía de apremio por el Ayuntamiento de Mijas o por la entidad en caso de delegación por aquél, de conformidad con las normas legales y convencionales establecidas a efecto.

El impago de las cuotas dentro del periodo voluntario establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo determinará la imposición de un recargo de apremio del 20% del recibo impagado, así como la obligación del pago del interés legal de demora que se devengarán diariamente, de conformidad con las normas que regulen el procedimiento de recaudación en el Ayuntamiento de Mijas.

En este caso la Entidad podrá optar por reclamar la cantidad total a las subcomunidades deudoras o, previa distribución de la cantidad adeudada entre los miembros de la subcomunidad deudores con arreglo a su respectiva cuota en la comunidad en régimen de propiedad horizontal, reclamar a cada comunero o copropietario deudor la cantidad que a cada uno corresponda.

6.- Todas las costas y gastos que su reclamación origine a la Entidad por falta de pago de las cuotas incluidos los honorarios de abogado y procurador, aunque no fuera preceptiva su intervención,

así como todos los gastos previos extrajudiciales de cualquier índole serán de cuenta y cargo del propietario deudor.

7.- Las cuotas de la Entidad serán ingresadas en una cuenta a su nombre en banco de la zona. La Junta Directiva tiene derecho a disponer de dicha cuenta siendo necesarias las firmas de dos miembros de la Junta o de un Director y la firma de una persona delegada para retirar fondos, efectuar transferencias o realizar otras transacciones.

Artículo 50.- Presupuesto.

El Tesorero con la aprobación del Gerente de la Entidad, elaborará anualmente, antes del 31 de Diciembre el presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio económico siguiente. Este presupuesto será presentado a la Junta Directiva que, con las modificaciones que estime oportunas, en su caso, lo presentarán a la Asamblea General, para su aprobación. En el acta de la Asamblea General que apruebe el presupuesto se incluirá copia del mismo.

CAPITULO OCTAVO.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 51.- Reglas generales.

1.- Constituyen infracciones sancionables los incumplimientos de las obligaciones de los miembros de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA tipificadas como tales en estos estatutos.

2.- La potestad de imponer sanciones por dichas infracciones corresponde a la Junta Directiva de la Entidad, previa concesión de un período de audiencia de quince días, al miembro o miembros a quienes se le imputa, para que por escrito formulen las alegaciones que estimen oportunas.

3.- Las sanciones impuestas tienen, en todo caso, carácter privado, y se pactan en virtud del principio de autonomía de la voluntad y como un intento de asegurar la correcta convivencia en la urbanización, y son totalmente independientes de cualquier sanción, multa o pena de carácter público que por los mismos hechos pueda proceder.

Sin embargo, la Entidad retirará cualquier sanción privada que haya impuesto en el caso de que recaiga alguna sanción de carácter público por los mismos hechos, para evitar que cualquier miembro pueda ser sancionado dos veces por la misma actuación.

Artículo 52.- Infracciones.

Son infracciones sancionables:

a) causar dolosa o negligentemente daño o perjuicio en los elementos y servicios de uso común.

b) Obstruir los elementos comunes o impedir de cualquier manera o por cualquier medio su utilización por los propietarios de las demás parcelas o fincas.

c) Depositar las basuras, desechos de jardines, viviendas y de trabajos de construcción fuera de los lugares o de los días u horas de recogida de los mismos establecidos por la Junta Directiva.

d) Almacenar o permitir que sean almacenadas en su propiedad sustancias peligrosas o inflamables, excepto las de uso doméstico y en la cantidad estrictamente necesarias para tal fin.

e) Realizar en su propiedad actos o destinarla a usos contrarios a la moral, o de cualquier modo molestos e incómodos para los propietarios de las demás parcelas, tales como ruidos excesivos, luces, etc., fuera de los límites de la normal tolerancia en las relaciones de vecindad.

f) Incumplir las indicaciones relativas a las parcelas,

construcciones privadas, piscinas y en general zonas de carácter privativo, que para garantizar la seguridad de las personas o bienes realice la Junta Directiva.

g) Colgar o permitir que se cuelgue ropa lavada o cualquier otra prenda en otra forma distinta a la admitida en estos estatutos, así como exhibir letreros o rótulos sin la autorización por escrito de la Junta Directiva.

h) Utilizar las parcelas o zonas comunes como áreas de acampada, caravanas o aparcamiento de motorhomes, o destinarla a áreas de asentamiento temporal.

i) Incumplir las normas que sobre animales salvajes o domésticos contemplan estos estatutos.

j) La tala de cualquier árbol en zonas verdes sin el permiso por escrito de la Junta Directiva o de la autoridad competente, destrucción o daño de zonas verdes o atentar de cualquier otro modo contra la riqueza ecológica y paisajística de Calahonda.

Artículo 53.- Sanciones

Las anteriores infracciones serán sancionadas con multa entre 150 € y 1.000 € que será fijada por la Junta Directiva en atención a la gravedad de la infracción, los daños producidos, la reincidencia y la existencia o no de previos requerimientos al infractor. Igualmente será responsabilidad y a costa del infractor la indemnización de los gastos, costes, daños y perjuicios de toda índole causados a la entidad como consecuencia de su infracción así como, en su caso, la reposición de la realidad física alterada por la infracción.

Artículo 54.- Recaudación.

El importe de las sanciones deberá ser hecho efectivo en el plazo de quince días a contar desde la notificación del acuerdo de imposición de la sanción por la Junta Directiva.

En caso de incumplimiento el importe de estas sanciones será exigido por las mismas vías que las cuotas que a los propietarios corresponden como contribución a los gastos comunes, si bien se reclamarán como deudas independientes de estos gastos, devengando un 20% de interés de demora.

Todas las costas y gastos que su reclamación origine a la Entidad por falta de pago de estas sanciones, incluidos los honorarios de abogado y procurador aunque no fuera preceptiva su intervención, serán de cuenta y cargo del propietario deudor.

CAPITULO NOVENO.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 55.- Disolución.

1.- La E.U.C. SITIO DE CALAHONDA, en cuanto Entidad urbanística colaboradora, se disolverá cuando los Ayuntamientos con jurisdicción donde esta entidad actúa u otra autoridad urbanística competente se hagan cargo de todos los servicios y elementos comunes, sin excepción, de la urbanización.

2.- En todo caso, la disolución deberá ser aprobada por la autoridad urbanística competente en el cauce del procedimiento adecuado, previo acuerdo de la Asamblea general con los requisitos exigidos en estos estatutos.

Artículo 56.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta Directiva constituida en comisión liquidadora procederá a la liquidación correspondiente mediante el cobro de los créditos y pago de las deudas, y el remanente, si lo hubiere, se repartirá entre los propietarios en proporción a la cuota de participación que a cada uno de ellos corresponda.

CAPITULO DECIMO.- INTERPRETACION Y JURISDICCION.

Artículo 57.- Interpretación de estos estatutos.

Corresponde a la Junta Directiva la interpretación y correcta aplicación de estos Estatutos, resolviendo cuantas dudas puedan surgir sobre cualquier cuestión en ellos contemplada.

Artículo 58.- Jurisdicción.

Para todos los asuntos relacionados con la Entidad que hayan de dilucidarse ante los Tribunales de Justicia, los propietarios que la integran renuncian a su propio fuero y se someten a los Juzgados y Tribunales de Fuengirola.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Los presentes Estatutos una vez aprobados serán protocolizados por Notario.

SEGUNDA.- El único texto con valor legal es el presente, redactado en lengua española, sin perjuicio de que como especial atención a los propietarios extranjeros pueda la Junta Directiva encargar la traducción del mismo a los idiomas que considere necesario.

TERCERA.- La Asamblea acuerda delegar en la Junta Directiva la regulación de los procedimientos relativos a la implementación del uso de comunicaciones electrónicas de todo tipo en el ámbito de actuación de la EUC SITIO DE CALAHONDA.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Corresponde a la Junta Directiva la determinación de cuándo una parcela adquiere el carácter de edificada, a efectos de contribuir a los gastos de la urbanización por el segundo concepto previsto en el artículo 48, teniendo en cuenta la efectiva terminación de la obra a juicio de este órgano de gobierno.

Esta disposición transitoria será vinculante para todos los miembros de la Entidad hasta que todas las parcelas de la Urbanización tengan la consideración de parcelas edificadas.

SEGUNDA.- Mientras no se apruebe la constitución definitiva de la E.U.C. SITIO DE CALAHONDA y se produzca la inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo, esta entidad seguirá funcionando como Comunidad de Propietarios, y denominándose COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SITIO DE CALAHONDA, y se regirá por los presentes estatutos y en lo no contemplado expresamente en ellos, por las normas referentes a las Entidades Urbanísticas colaboradoras contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística y, supletoriamente, por la Ley de Propiedad Horizontal en su nueva redacción tras la ley 8/1999 de 6 de Abril por aplicación analógica.

TERCERA.- Igualmente mientras no se produzca la inscripción a que se refiere la disposición anterior, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de los presentes Estatutos, y las cuotas se seguirán exigiendo en caso de impago por vía judicial, por el procedimiento establecido en la Ley 8/1999 de 6 de Abril de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 o cualquier otro procedimiento legal que se considere adecuado al efecto.

CUARTA.- De acuerdo con la decisión tomada por la Asamblea General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Sitio de Calahonda celebrada el día 30 de Noviembre de 1.992, en la misma asamblea General extraordinaria en que se debatían estos Estatutos se someterán a aprobación las cuentas correspondientes a 1.992. La Junta Directiva continuará

desempeñando sus funciones hasta la próxima Asamblea General Ordinaria.

QUINTA.- “Mientras no se firmen los respectivos convenios para el cobro de las cuotas adeudadas a la entidad por vía de apremio por el Ayuntamiento de Mljas y mientras no se inicie el cobro efectivo de las mismas por dicha vía, la entidad seguirá reclamando las cuotas adeudadas por vía judicial, y se impondrá igualmente el recargo establecido en el artículo 49.5 de los presentes estatutos en concepto de recargo sanción por impago.