

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11282

Aprobación definitiva de la modificación de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Comunidad de Propietarios de la Urbanización de Roca Llisa

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, reunido en sesión ordinaria en fecha 2 de agosto de 2018, en relación a la solicitud formulada por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Comunidad de Propietarios de la Urbanización de Roca Llisa para la modificación de sus estatutos, ha adoptado los siguientes acuerdos:

“./..

Primero.- Aprobación de los Nuevos Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Comunidad de Propietarios de la Urbanización de Roca Llisa, con desestimación de las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, por los motivos y fundamentos contenidos en el informe jurídico emitido al efecto.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo junto con los nuevos Estatutos al Consell Insular para su constancia e inscripción correspondiente en el Registro insular de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Tercero.- Notifíquese el presente acuerdo a la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa así como a quienes han formulado alegaciones durante el trámite de información pública con indicación de los recursos que contra el mismo pueden interponerse.”

Lo que se hace público para general conocimiento informando que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo ha adoptado, conforme a la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante el órgano jurisdiccional competente, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, 26 de octubre de 2018

El Alcalde
Vicente Marí Torres

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA

PREÁMBULO

Bajo la denominación de "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA**" conviven los vecinos de ésta urbanización, y, mediante el presente texto, se establece un régimen jurídico interno, lo más detallado posible, para facilitar la convivencia pacífica entre los integrantes de ésta comunidad.

La vocación de los presentes estatutos es la de garantizar el funcionamiento de la Urbanización de la forma más democrática y participativa posible, para lo que se han incorporado algunas modificaciones en su régimen de gobierno, el denominado Consejo Rector, reforzando sus mecanismos de funcionamiento y garantizando la transparencia en la gestión de los bienes comunitarios.

La comunidad de propietarios de la urbanización Roca Llisa es una entidad sin ánimo de lucro.

TÍTULO I

Artículo 1º.- Denominación; naturaleza jurídica y régimen jurídico; y ámbito.

a) El día 14-10-1982, por acuerdo de la Asamblea de Propietarios de Roca Llisa, aprobada el día 29-7-1983 por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, se constituyó la “Comunidad de Propietarios de la Urbanización Roca Llisa”. Ésta comunidad está integrada por los propietarios de los terrenos, solares, parcelas, edificaciones, apartamentos, y cualquier otro bien





inmueble situado dentro de los límites geográficos de esta Urbanización, tomando como base lo dispuesto en los artículos 53 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril en 1976, lo establecido en el artículo 24 y siguientes y concordantes de la sección 6ª del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto nº 3288/1978, de 28 de agosto y artículo 120.4 y Disposición Transitoria Quinta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, en lo que sea de aplicación.

b) La Comunidad de Propietarios tiene naturaleza jurídica-administrativa de Entidad Urbanística Colaboradora (EUC), con personalidad propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y se rige por los presentes estatutos, y en su defecto, por lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, y, supletoriamente, y en todo aquello que sea compatible con dicha Ley y demás disposiciones vigentes, por lo dispuesto en la normativa reguladora de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, el Reglamento de Gestión Urbanística, y por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

c) Los terrenos objeto de esta Comunidad, pertenecen al término municipal de Santa Eulalia del Río (Isla de Ibiza, Comunidad Autónoma de Illes Balears), parroquia de Jesús, con una superficie de 1.658.177m² (un millón seis cientos cincuenta y ocho mil ciento setenta y siete metros cuadrados); lindando al Norte, con terrenos de "S.A. Vilda"; al Sur, con el Mar Mediterráneo; al Este, con terrenos de Brugarolas, Can Guillén y Can Carabassó; y al Oeste, con terrenos de Jesús Led Martorell. El Campo de Golf no se incluye.

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. Asimismo, la Comunidad tiene una página web accesible a los miembros en la página www.rocallisa.es.

Artículo 3º.- Objeto.

- a) Velar por la defensa de los intereses de la comunidad, y por el adecuado uso de los elementos reales de la Urbanización, vigilando el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Comunidad.
- b) Asumir la titularidad de los elementos comunes, la tutela, defensa y respeto para su adecuado uso.
- c) Atender a la conservación de las obras y servicios urbanísticos pertenecientes a la Comunidad, carreteras, accesos y escaleras, calles, paseos y aparcamientos.
- d) Crear y mantener servicios comunes de vigilancia, jardinería, administración, limpieza y recogida de basuras.
- e) Colaborar con las Administraciones y con las empresas distribuidoras en la conservación de las redes de alumbrado y suministro, así como en el mantenimiento de las instalaciones de saneamiento, motores, depuradoras y aguas residuales -esto es, el mantenimiento, conservación y reparación de las obras y servicios de la urbanización-, sin perjuicio de que la Comunidad de Propietarios pueda gestionar dichos servicios directamente. Para dar de alta el suministro de agua todas las viviendas de Roca Llista deberán acreditar disponer de cedula de habitabilidad y boletines de fontanería. Las obras podrán disponer de un alta de suministro provisional de agua acreditando licencia municipal de obras vigente.
- f) Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Comunidad, de acuerdo con las normas establecidas en los presentes estatutos.
- g) Promover la convivencia social de los miembros de la Comunidad, dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos en relación al uso y disfrute de los elementos propios o de los servicios comunes.
- h) 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.
- i) Defender los intereses de la Comunidad ante cualquier organismo o autoridad del Estado, Govern de les Illes Balears, Consells Insulars o Municipio, así como ante los Juzgados y Tribunales de cualquier grado o jurisdicción y frente a los particulares.
- j) Colaborar con la Corporación Municipal, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor funcionamiento de la Comunidad.
- k) Cuanto acuerden la Asamblea General y el Consejo Rector, en uso de sus facultades estatutarias relativas a la conservación y mantenimiento de la urbanización, sin que en ningún caso dichos acuerdos puedan reglamentar ninguna determinación de carácter urbanístico.
- l) Proteger, mantener y conservar el patrimonio natural de la Urbanización, así como velar por una adecuada protección del medio ambiente, promoviendo la realización de las actuaciones precisas para evitar actividades molestas y ruidosas, todo ello en relación única y exclusivamente a los elementos comunes de la Urbanización

Artículo 4º.- Duración.

La duración de la Comunidad será indefinida, comenzando a actuar como Entidad Urbanística Colaboradora en la fecha de su inscripción en el Registro de la Dirección General de Urbanismo.



Artículo 5º.- Control urbanístico.

La Comunidad actuará bajo el control urbanístico del Ayuntamiento de Santa Eulalia Del Río (Balears).

TÍTULO II

Artículo 6º.- Miembros de la Comunidad.

Todos los titulares de terrenos, parcelas, edificaciones, casas aisladas, casas adosadas, apartamentos y otros propietarios de bienes inmuebles de la Urbanización Roca Llisa serán obligatoriamente miembros de la Comunidad, quedando sujetos al cumplimiento de los presentes Estatutos desde la fecha de su aprobación por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río.

La transmisión por cualquier título de cualquier propiedad privada comportará necesariamente la subrogación del adquirente, por ministerio de la ley, en todos los derechos y obligaciones del transmitente.

El cambio de titularidad deberá obligatoriamente comunicarse por cualquier medio admitido en derecho al Consejo Rector.

Artículo 7º.- Participación en la Comunidad.

La participación de los miembros de la Comunidad en los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos, o que en lo sucesivo pueda acordarse, será la misma para todos, salvo en la adopción de acuerdos por la Asamblea General, en que se aplicará la cuota correspondiente al pago que cada uno efectúa para atender a los gastos de aquella, según la clasificación establecida en el artículo siguiente.

Artículo 8.- Determinación de la cuota.

Teniendo en cuenta las diferentes situaciones de los propietarios, la determinación de la cuota anual de cada uno de ellos se efectuará, previa aprobación del presupuesto de la siguiente manera:

- El treinta por ciento (30%) del presupuesto se repartirá dividiendo el importe total del mismo por el número de viviendas y locales comerciales, sea cual fuere su superficie o tipo, es decir, por el número de fincas registrales, obteniéndose así un porcentaje por finca registral, y por lo tanto, una cuota por este primer concepto.
- El treinta y seis coma seis por ciento (36,6%) del presupuesto se repartirá dividiendo dicho importe total por el total de metros cuadrados cubiertos.
- El treinta y dos por ciento (32%) del presupuesto se repartirá dividiendo la citada cantidad por el total de metros cuadrados de parcela situada en zona urbanizada.
- El uno coma cuatro por ciento (1,4%) del presupuesto se repartirá dividiendo este importe por el total de metros cuadrados de parcelas situadas en zonas no urbanizadas ni urbanizables. Este importe se cuantificará en euros por metro cuadrado de terreno no urbanizado ni urbanizable pero, en lo referente a las parcelas no urbanizables, tendrá una bonificación del 100% mientras tengan esta calificación, y en consecuencia el importe de esta bonificación incrementará la cuota por metro cuadrado de las parcelas urbanizables no urbanizadas.

Esto quiere decir que el propietario de una vivienda pagará:

- a) Como propietario de vivienda o local comercial;
- b) Por los metros cuadrados cubiertos de su vivienda o local comercial;
- c) Por los metros cuadrados de parcela, diferenciándose según ésta esté en zona urbanizada, o no urbanizada, y dentro de estas últimas, según sea la parcela urbanizable o no.

Demora en los pagos (penalización):

Se establece una penalización del quince por ciento (15%) sobre las cuotas que no sean pagadas dentro de los plazos siguientes:

- Los períodos de pago de las cuotas ordinarias de la Comunidad serán los siguientes:

** Primer semestre (50%): Deberá ser pagado entre el uno de agosto y el 31 de octubre de cada año.

** Segundo semestre (50%): Deberá ser pagado entre el 1 de enero y el día 31 de marzo de cada año.

Descuento pronto pago (bonificación):

Se establece una bonificación por pronto pago del diez por ciento (10%) sobre las cuotas de gastos generales ordinarios que sean pagadas del

siguiente modo:

** Anualidad completa (100%) con anterioridad al 30 de septiembre inclusive del ejercicio en curso.

Limitaciones al descuento por pronto pago (bonificación):

** Dicho descuento sólo será de aplicación a las cuotas comunitarias ordinarias de los propietarios, no siendo aplicable a las cuotas extraordinarias, facturas de agua o cargos a los propietarios de cualquier otra índole.

** El descuento por pronto pago no será aplicable si se adeudan cuotas comunitarias, facturas de suministro de agua o deuda de cualquier otra índole a la Comunidad de Propietarios.

** Los cobros recibidos de los propietarios, con independencia del texto incluido por el propietario al realizar el pago, se aplicarán siempre para la cancelación de la deuda más antigua que conste en los registros contables de la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa, sea cual sea la naturaleza de dicha deuda (gastos generales ordinarios o extraordinarios de la Comunidad de Roca Llisa, facturas de agua, facturas de servicios, facturas de recargos o cargos de cualquier otra índole).

Una vez al año se presentará a la Junta de Propietarios las cantidades divisorias que lógicamente irán variando al irse construyendo y urbanizando nuevas zonas.

Este reparto se aplicará a toda construcción o parcela, sea cualquiera su utilidad, haciendo sólo una excepción con los terrenos que ocupa el Campo de Golf, zonas verdes y deportivas, que quedan libres de estas cuotas.

Las participaciones de los terrenos (33,4% del presupuesto), se revisará cada dos años en su concepto de urbanizado o no urbanizado.

Artículo 9º.- Derechos de los propietarios.

- a) Ejercer sus facultades dominicales sobre sus respectivas propiedades sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico municipal vigente, y los acuerdos de los órganos de gobierno de la Comunidad que se refieran a elementos comunes de la Urbanización.
- b) Uso de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de esta Comunidad.
- c) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación en la Comunidad. Sólo podrán emitir el voto en la Asamblea General, por sí, o debidamente representados, aquellos propietarios que estén al corriente del pago de las cuotas de la comunidad.
- d) Intervenir como electores o como candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- e) Ser informados en la medida adecuada de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y de cuantas actividades afecten a la comunidad.

Artículo 10º.- Obligaciones de los propietarios.

- a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector, y acatar la autoridad de los órganos de gobierno de esta Comunidad, y de sus representantes.
- b) Aceptar la designación como miembro del Consejo Rector de esta Comunidad, para lo cual, si el candidato a miembro del Consejo Rector lo considera oportuno, podrá presentar un programa electoral con una extensión máxima de un folio, que será distribuido por vía telemática a los demás propietarios con al menos una semana de antelación a la celebración de la Asamblea General, donde expondrá su programa electoral.

Deberá presentar una lista conformada con diez candidatos a miembro de Consejo Rector, quienes deberán estar al corriente del pago de las cuotas de la comunidad y conformes con su candidatura.

- c) Observar las prescripciones relativas a conservación de las obras de urbanización recogidas en los Estatutos, así como las aprobadas al respecto por la Asamblea de Propietarios dentro del ámbito de sus competencias.
- d) Satisfacer las cantidades que la Asamblea general, o el Consejo Rector dentro del límite del 5% del presupuesto, fijen para atender a los gastos de conservación y mantenimiento, vigilancia, limpieza, recogida de basuras, así como cualesquiera otros de índole general.

Todos los propietarios efectuarán los pagos de cualquier índole a los que vengán obligados a la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa, o a cualquier otra Comunidad de Propietarios que reciba el servicio de administración de fincas por parte de ésta, mediante cargo emitido por la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa contra una cuenta bancaria, o bien mediante transferencia a las cuentas de la Comunidad, no siendo aceptado ningún otro medio de pago, excluyéndose expresamente los pagos en efectivo o mediante cheque o pagaré.





Los propietarios que opten por la forma de pago mediante recibo domiciliado indicarán, expresamente y por escrito, a la oficina de Administración el número de cuenta español completo (IBAN: 2 letras y 22 cifras) contra la que deben girarse los cargos, así como el nombre, dirección y teléfono de la oficina bancaria en cuestión. Si se produjera algún cambio en los datos indicados, los propietarios deberán notificarlo de forma inmediata y por escrito a la Oficina de la Administración, facilitándole los nuevos datos al respecto.

e) Comunicar a la Secretaría del Consejo Rector el domicilio correspondiente a efectos de notificaciones, así como cualquier variación que se produzca en el mismo, siendo obligatorio facilitar una dirección de correo electrónico. Surtirán plenos efectos las comunicaciones telemáticas que realice la Comunidad en la dirección facilitada.

Todo propietario residente en el extranjero designará un domicilio en España para recibir los avisos y notificaciones.

f) Cuidar y conservar la masa forestal, evitando cualquier acción perjudicial para el medio ambiente, así como limpiar el monte bajo en las parcelas de las que sean titulares, para evitar propagaciones de incendios.

TÍTULO III

Artículo 11º.- Órganos de gobierno de la Comunidad.

Los órganos de gobierno de la Comunidad, serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.

Artículo 12º.- La Asamblea General, o Junta de Propietarios.

Es el órgano deliberante supremo de la Comunidad, y estará constituida por la totalidad de los propietarios que sean miembros de la misma, formando parte de esta también, un representante del órgano de control urbanístico de la Comunidad, es decir, del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río.

Artículo 13º.- Competencias de la Asamblea General, o Junta de Propietarios.

- a) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Comunidad. Dentro de aquellos podrá contemplarse excepcionalmente el establecimiento de un canon a pagar a la Comunidad general por parte de las subcomunidades de la Urbanización administradas por la administración general de ésta, para cubrir los costes de esta administración, totales o parciales, para ese ejercicio económico. Este canon será proporcional al número de propietarios miembros de cada subcomunidad administrada por la Comunidad general de la Urbanización.
- b) Modificación de los estatutos de la Comunidad.
- c) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Comunidad.
- d) Aprobación y censura de la gestión común, memoria y cuentas de los ejercicios económicos.
- e) Aprobación de las cuotas para la distribución de los gastos de la Comunidad e imposición de derramas para atender gastos no previstos en sus presupuestos.
- f) Confeccionar un censo con el número de propietarios de viviendas, apartamentos, y demás bienes inmuebles de la Urbanización, que servirá para establecer las cuotas de cada propietario. Esta competencia podrá ser ejercida igualmente por el Consejo Rector.
- g) Elección de los miembros del Consejo Rector.
- h) Designar, en su caso, a persona o entidad especializada para la prestación de los servicios de administración de la Comunidad cuya competencia atribuye al Consejo Rector el artículo 15 j) de los presentes Estatutos.
- i) La Asamblea General, o Junta de Propietarios, se reunirá con carácter ordinario una vez al año, dentro de los primeros quince días del mes de Agosto, y sus ejercicios económicos serán del uno de Julio al 30 de Junio con objeto de facilitar la mayor asistencia de propietarios.

Con carácter extraordinario se reunirá cuantas veces la convoque el Presidente, o lo soliciten una cuarta parte de los propietarios que representen el 25% de la participación en las cuotas.

- j) La Asamblea General, o Junta de Propietarios, se convocará por el Presidente del Consejo Rector, con quince días de antelación, cuando menos, a la fecha de su celebración. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, en primera y en segunda convocatoria, así como orden del día de los asuntos a tratar. El orden del día será previamente acordado por el Consejo Rector.

La convocatoria y el Acta de la Asamblea General se comunicarán mediante anuncio publicado en la página web de la Comunidad, a través de los apartados reservados a los Propietarios. En su defecto, o por imposibilidad técnica, se realizará por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los miembros de la Comunidad de Propietarios en el domicilio o dirección de correo electrónico designados al efecto o que consten en los registros de las oficinas de la Comunidad.





- k) La Asamblea General, o Junta de Propietarios, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren miembros de la Comunidad que representen el sesenta por ciento de las cuotas de participación, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes.
- l) El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, o Junta de Propietarios, asistido por el Secretario o, en su defecto, por cualquier miembro del Consejo Rector designado por éste de entre sus Consejeros, quien ejercerá las funciones propias del Secretario.
- m) El voto de cada propietario se efectuará a mano alzada, y se computará de acuerdo a su cuota de participación en los gastos comunes.
- n) Los acuerdos de la Asamblea General, o Junta de Propietarios, serán inmediatamente ejecutivos, se adoptarán siempre por mayoría simple, siempre que hayan sido aprobados con arreglo a lo previsto en estos estatutos, constarán en el libro de actas que autorizará con su firma el Presidente y el Secretario del Consejo Rector. Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta que celebre la Asamblea General no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones, si bien no tendrán derecho de voto. El Acta de la Asamblea General, o Junta de Propietarios, reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la Urbanización no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en este Reglamento. Los propietarios ausentes podrán estar debidamente representados por cualquier otra persona para la asistencia y votación a la Asamblea, con una simple autorización, de acuerdo con el modelo adjunto a éstos estatutos. Del contenido del libro de actas se librarán certificaciones a petición de cualquiera de los propietarios.

Artículo 14º.- Consejo Rector.

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General, o Junta de Propietarios, por un período de dos años, renovables. El Consejo Rector estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un número de vocales y estará compuesto por un mínimo de siete personas y un máximo de once.

Todos los componentes del Consejo Rector deben ser propietarios. También queda incluido en este Consejo Rector un representante del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, que no estará obligado a ser propietario de un inmueble ubicado en la Urbanización. Si el inmueble ubicado en la urbanización es titularidad de una persona jurídica, podrá ser miembro del Consejo Rector quien sea apoderado de ésta. Dicha posibilidad se reconoce, asimismo, respecto a las personas físicas. El desempeño de estos cargos será gratuito, sin perjuicio del reembolso de los gastos que puedan realizar en el ejercicio de los mismos, debidamente acreditados. Los miembros del Consejo Rector que, directa o indirectamente, tengan, o vayan a tener, relaciones económicas o contractuales con la Urbanización Roca Llisa, deberán ponerlo en conocimiento del Consejo Rector, y en ningún caso podrán votar en las decisiones que se adopten en relación a la misma.

En cualquier momento podrá la Asamblea General acordar el cese anticipado de uno o más componentes del Consejo Rector y la designación de quienes hayan de sustituirles, sin embargo, si el Consejo Rector lo considera oportuno para los intereses de la Comunidad, podrá, en caso de cese anticipado de cualquiera de sus miembros, proceder a al nombramiento de uno nuevo, que necesariamente deberá ser sometido a debate y votación por la Asamblea General en la siguiente convocatoria.

El nombramiento y remoción de los cargos del Consejo Rector se determinará por mayoría de 3/5 de entre sus miembros, cuantas veces lo considere oportuno.

Las designaciones de los miembros del Consejo Rector y su sustitución serán puestos en conocimiento del Órgano Central Urbanístico.

Artículo 15º.- Competencias del Consejo Rector.

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- c) Ordenar la ejecución de obras de conservación en zonas comunes y jardines.
- d) Celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, representando con plena personalidad a la Comunidad ante el Estado, Comunidad Autónoma, Consell Insular, Municipio, entidades o instituciones oficiales, empresas y particulares, cuyo contenido haya sido previamente aprobado por la Asamblea General.
- e) Disponer la apertura, cancelación, y gestión de toda clase de cuentas y depósitos en establecimientos bancarios y de crédito.
- f) Realizar operaciones con entidades, empresas, bancos, cajas de ahorro, particulares, etc. dentro del tráfico normal de la Administración de la Comunidad.
- g) Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea General, o Junta de Propietarios, respecto a actuaciones judiciales, 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.
- h) Vigilar el exacto cumplimiento de las normas contenidas en los presentes estatutos, de cuantos acuerdos se adopten por los órganos de gobierno de la Comunidad para el uso de los servicios o instalaciones comunes.
- i) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral, al servicio de la Comunidad, fijar su retribución, dentro de los límites





presupuestarios aprobados al efecto por la Asamblea General, así como fijar su régimen de trabajo.

j) Llevar la administración de la Comunidad de Propietarios, designando a tal efecto a la persona o entidad Administradora, a salvo de que la Asamblea General pueda designar a persona o entidad especializada para la prestación de dichos servicios de administración, estando, en este caso, autorizado para efectuar los contratos necesarios.

Artículo 16º.- Régimen de sesiones del Consejo Rector.

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

2.- La convocatoria, que se realizará por correo electrónico, fax, o por cualquier otro medio válido admitido en Derecho, se efectuará 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 estén presentes, al menos, cinco de sus miembros.

En caso de que algún miembro del Consejo Rector no pueda asistir a las reuniones del mismo, podrá, por cualquier medio válido que asegure su recepción, comunicar el sentido de su voto sobre alguno o todos los puntos que conformen el Orden del Día.

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, constando en el Libro de Actas, que serán autorizados con las firmas de quienes actúen como presidente y 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 17º.- 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 Rector, así como otorgar poderes notariales a favor de terceros cuando fuera preciso.

3.- Asimismo, el Presidente representará en juicio a la Comunidad ante toda clase de Tribunales y Jurisdicciones, designando y otorgando poderes a Letrados y Procuradores.

Artículo 18º.- 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, o Junta de Propietarios, y del Consejo Rector de la Comunidad, librando certificaciones de su contenido.

b) Llevar y custodiar el Libro-registro de la Comunidad, foliado y diligenciado 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 de la misma, y cualesquiera otras modificaciones que en ella se produzcan.

c) Notificar a los miembros de la Comunidad, los acuerdos y decisiones de la Asamblea General.

Artículo 19º.- El Administrador.

El Consejo Rector podrá designar un administrador de la Comunidad, por tiempo indefinido y de libre remoción, y velará para que cumpla sus funciones fielmente, con la diligencia de un buen padre de familia.

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) Ejecutar los pagos y cobros que le indique el Presidente del Consejo Rector y que hayan sido aprobados por dicho órgano en virtud de la competencia que le otorga el artículo 15 f) de los presentes Estatutos, dentro del ámbito que dicho artículo establece

Artículo 20º.- La Comisión Técnica.

La Comisión Técnica estará formada por el arquitecto y/o aparejador de la Comunidad de Propietarios y por dos miembros del Consejo Rector, que serán elegidos de entre los integrantes del mismo con carácter rotatorio, estableciéndose turnos de dos años.





Asimismo, el Consejo Rector podrá decidir la integración en la Comisión Técnica de cualquier profesional, de entre los que presten habitualmente sus servicios a la Comunidad de Propietarios, en el caso de que la realización de determinadas funciones así lo exija o aconseje.

La Comisión Técnica tendrá como funciones verificar que las obras que se realicen dentro de la Urbanización se acomoden a los contenidos de las Ordenanzas, así como emitir los correspondientes informes determinados por las mismas.

TITULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 21º.- Ingresos de la Comunidad.

Serán ingresos de la Comunidad:

- a) Las aportaciones ordinarias y extraordinarias de los propietarios.
- b) Los bienes, valores y derechos que adquieran y las rentas o incrementos de su propio patrimonio.
- c) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común.
- d) Las subvenciones, donaciones, etc. que se obtengan.
- e) Cualquier otro recurso no previsto que pudiera serle atribuido.

Artículo 22º.- Gastos de la Comunidad.

- Conservación y limpieza de carreteras, accesos, escaleras, calles, paseos y aparcamientos.
- Conservación de las instalaciones comunes, jardinería-arbolado, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
- Recogida de basuras y limpieza de la urbanización, servicio de portería y vigilancia.
- Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Comunidad.

Artículo 23º.- Gestión económica.

La Asamblea General, o Junta de Propietarios, al aprobar los presupuestos anuales que determinan las cantidades que deben satisfacer los miembros de la Comunidad según los % de propiedad que tenga cada uno, determinada según estos estatutos, sin que ninguno de los propietarios puedan negarse al pago pretextando su renuncia al uso de los servicios o instalaciones; asimismo la Asamblea podrá aprobar un descuento del 10% sobre los gastos comunitarios a todos aquellos que paguen antes del 30 de Septiembre su cuota íntegra o total del año.

Los pagos fuera de los plazos establecidos devengarán un interés anual de acuerdo con el tipo considerado como normal en el mercado bancario, que será igual al interés legal del dinero más dos puntos.

La Comunidad, una vez transcurrido el plazo hábil para proceder al pago de las cantidades correspondientes, y a través del Administrador de la misma, requerirá al propietario moroso en forma fehaciente, concediéndole un plazo máximo de treinta días para verificar el ingreso y, en caso de no hacerlo, podrá serle exigido por vía judicial si así lo acuerda la Asamblea General o Junta de Propietarios, aún cuando sean susceptibles de ser reclamadas por el procedimiento de apremio administrativo.

Asimismo, en el caso de impago de cantidades relativas a gastos de conservación y obras de urbanización y mantenimiento de dotaciones o instalaciones de los servicios públicos serán exigidos por el procedimiento de apremio administrativo, que tramitará el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río.

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.

En todo caso serán de cuenta del propietario moroso los gastos y costas judiciales y/o extrajudiciales que fueren necesarios para hacer efectivo aquel cobro.

Artículo 24º.- Ejecución de obras.

La Comunidad de Propietarios de Roca Llisa respeta, e hizo suyo, el plan de obras presentado al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río por "Urbanizadora Internacional, S.A.", y aprobado como Plan Parcial con fecha 22 de octubre de 1975, así como el régimen para construcciones exigido por Urbanizadora Internacional. Actualmente es de aplicación la Normativa Urbanística vigente en el Término Municipal de Santa Eulalia del Río.





Artículo 25º.- Vigencia de los Estatutos.

Los presentes estatutos, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Comunidad de Propietarios de la Urbanización Roca Llisa por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, e inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración, y para los propietarios integrados en la Comunidad, en los términos establecidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, en lo que sea de aplicación en la isla de Ibiza, y demás legislación aplicable conforme a lo establecido en la Disposición Final Segunda de dicha Ley.

Artículo 26º.- Recursos administrativos.

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 el plazo de noventa días hábiles; y transcurrido dicho plazo sin haberse adoptado acuerdo, se entenderá desestimado el recurso por silencio administrativo.

Contra los acuerdos de la Asamblea General, se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, en funciones de Órgano de Control Urbanístico, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de la Asamblea General, debiendo versar dicho recurso sobre cuestiones urbanísticas o administrativas, siempre que el recurrente haya votado por si o por representación, contra el acuerdo impugnado.

Artículo 27º.- Fiscalización por el Órgano de Control Urbanístico.

El Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, en cuanto Órgano de Control Urbanístico, fiscalizará la actuación de la Comunidad, pudiendo proceder a la inspección de los documentos, libros y demás elementos para conocer su actuación y desenvolvimiento económico.

Artículo 28º.- Disolución de la Comunidad.

En caso de disolución de la Comunidad, el patrimonio será el que resulte de las existencias en caja y cuentas bancarias, que se distribuirán entre los propietarios integrantes de la Comunidad proporcionalmente a su participación.

Artículo 29º.- Jurisdicción.

Para lo que pueda originarse en el cumplimiento y aplicación de estos Estatutos, en lo que se refiere a las relaciones de Derecho Privado que afecten a la Comunidad, serán competentes los Juzgados de Ibiza capital, partido judicial al que pertenece Santa Eulalia del Río, y la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

Para todo aquello que, en cumplimiento y aplicación de estos Estatutos, se suscite respecto a las relaciones que afecten a Roca Llisa, en cuanto a Entidad Urbanística Colaboradora, serán competentes los Juzgados del orden Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, y los Tribunales Superiores de ámbito de la Comunidad Autónoma con sede en la ciudad de Palma de Mallorca, o del Estado, en la Villa de Madrid.

ANEXO I A LOS ESTATUTOS: AUTORIZACIÓN PARA LA ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA

AUTORIZACIÓN PARA LA ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA QUE SE CELEBRARÁ EL DÍA EN D/Dª....., con N.I.F....., (o en su caso, en calidad de de la sociedad), con C.I.F., titular de la finca de la Urbanización Roca Llisa

AUTORIZO a:

D/Dª..... con D.N.I....., a asistir a la Asamblea General de Propietarios de la Urbanización Roca Llisa, y a ejercer los derechos que como propietario me corresponden en dicha Asamblea.

En a de de

Firma del autorizante

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020512





- El presente documento debe acompañarse de la fotocopia del D.N.I., tarjeta de identidad o pasaporte del autorizante, y, en su caso, deberá acreditarse su condición de apoderado, socio, o administrador de la sociedad titular de la finca por cualquier medio válido en Derecho, y su validez se limita a esta solicitud.

- El autorizado debe acreditar su identidad.

