

ESTATUTOS DE LA URBANIZACION

SOTO DE LLANERA



ESTATUTOS DE LA URBANIZACION SOTO DE LLANERA

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º.— La Urbanización SOTO DE LLANERA pretende básicamente, con la creación de un núcleo residencial de población, dar satisfacción a una demanda creciente de viviendas según se justifica en el Plan Parcial que la constituye, así como elevar la calidad y medio de vida para todos los propietarios que en ella se integren mediante el establecimiento de todos los servicios y equipamientos precisos.

La satisfacción de las necesidades colectivas y la armonía en la convivencia en la Urbanización depende en gran parte del riguroso cumplimiento, por parte de todos los propietarios, de las distintas normas de carácter público y privado por las que se rige. A este propósito hay que citar, amén de las leyes y Reglamentos de tipo general, el Plan Parcial de Ordenación Peña Corada, aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 1978, en adelante Plan Parcial; el Compromiso Urbanístico con el Ayuntamiento de Llanera de 14 de Julio de 1977, en adelante Compromiso Urbanístico; la escritura de constitución de la Urbanización privada autorizada por el Notario que fue de Oviedo D. José Esteban Fernández-Alú Alvarez en fecha 5 de Octubre de 1979 bajo su protocolo número 1698, inscrita en el Registro de la Propiedad de Oviedo el 30 de Octubre de 1979 y las normas contenidas en los presentes Estatutos.

Art. 2º.— Los presentes Estatutos tienen por finalidad la de complementar, en sus aspectos jurídico privados, la citada escritura de constitución en los siguientes puntos:

- a) La organización de las distintas tipologías de propiedad integradas en la Urbanización.
- b) La determinación de aquellos bienes y servicios que tienen la consideración de afectos a la urbanización vinculados a las propiedades privativas.
- c) El régimen de limitaciones y cargas y el mantenimiento de los bienes y servicios.
- d) Las normas funcionales y orgánicas de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización.

TITULO II - DE LAS PROPIEDADES PRIVATIVAS EXCLUSIVAS

Art. 3º.— Son propiedades privativas exclusivas:

- a) Los departamentos, viviendas, chalets, parcelas y otras edificaciones de la zona residencial.
- b) El Colegio Los Robles y la zona escolar en que se ubica.
- c) Los edificios e instalaciones destinados a usos comerciales, deportivos y de esparcimiento o recreativos.

Art. 4º.— La zona residencial de la Urbanización, cuya descripción pormenorizada se hace en el Plan Parcial y escritura de constitución, se encuentra dividida en tres sectores y éstos a su vez en subsectores, a fin de poder establecer racionalmente las instalaciones y equipamientos que se proyectan y facilitar el acceso a los servicios generales y áreas comunes a través de las vías interiores de penetración.

Cada uno de los referidos subsectores, en número de seis (1A, 1B, 2A, 2B, 3A y 3B) constituyen actualmente fincas registrales independientes por la división establecida en escritura de constitución, pudiendo PAISAJES Y CONSTRUCCIONES, S.A., en adelante PYCOSA, como Promotora, dividirlos, agruparlos, segregarlos o agregarlos, con el solo límite de no alterar la superficie global destinada a zona residencial según Plan Parcial.

En la zona residencial podrán constituirse los siguientes tipos de edificaciones:

- a) Casa o chalet destinado a vivienda unifamiliar, sobre parcela o parcelas de propiedad privada exclusiva siempre que cumpla el mínimo de superficie y demás determinaciones fijadas en el Plan Parcial y se ajuste, en cuanto a su estilo arquitectónico y diseño, a las prescripciones que en su caso se establezcan según el artículo 20 de estos Estatutos.
- b) Chalets adosados o en fila, en cuyo caso se constituirán en régimen de propiedad horizontal, definiéndose para dicho bloque de chalets, en la escritura que establezca tal régimen, sus propios elementos y servicios comunes así como las cargas y limitaciones ordenadas en Plan Parcial, Compromiso Urbanístico y presentes Estatutos, teniendo cada vivienda y sus dependencias anejas la consideración de propiedad privada exclusiva.
- c) Edificios de viviendas o apartamentos en plantas o alturas que se constituirán así mismo en régimen de propiedad horizontal. Tanto en este supuesto como en el b) anterior la cuota de participación en los gastos generales de la Urbanización podrá integrarse como elemento común de la Comunidad de Propietarios del propio bloque o edificio y luego se distribuirá entre aquellos discriminadamente en el mismo título que establezca la propiedad horizontal.
- d) Y otros edificios e instalaciones con los destinos que contempla el Título V, apartado 5.1. del Plan Parcial.

Cada propietario tendrá un derecho de propiedad exclusiva y separada sobre su parcela, chalet o departamento que llevará inherente el derecho al uso y disfrute sobre los bienes y servicios generales afectos a la Urbanización, y eventualmente a los elementos comunes del sector o inmueble en que se integren si se constituyera en régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, la transmisión, gravamen, o constitución de derecho real sobre la propiedad privativa se extiende y alcanza al derecho de participación en los bienes y servicios generales de la Urbanización en los términos que se dirán.

Art. 5º.— El propietario o propietarios de la zona destinada en la Urbanización a zona escolar, así como de las edificaciones e instalaciones ubicadas en la misma, asumen la cualidad de titular en la Urbanización.

Por consiguiente, disfrutará de los derechos arriba indicados, obligándose al cumplimiento de las cargas y demás limitacio-

nes establecidas en el Plan Parcial, Compromiso Urbanístico y presentes Estatutos.

Como se dirá más adelante, al propietario de dicha zona se le asigna una cuota especial de participación en los gastos de la Urbanización, en razón de que no utilizará ciertos terrenos comunes y servicios generales.

Art. 6º.— PYCOSA promoverá directamente o a través de tercera persona física o jurídica la construcción de edificios e instalaciones necesarias para uso comercial, deportivo, recreativo y de esparcimiento, comprendido entre esto último un Club Social que perteneciendo a PYCOSA a título de propietario primordialmente se afectan al servicio de la Urbanización, reservándose PYCOSA el derecho a establecer su específica reglamentación.

El conjunto de esos edificios o instalaciones se ubicarán en una zona central de la Urbanización, todavía no determinada, que comprenderá la totalidad de la superficie del predio señalado como número 23 de la escritura de constitución así como parte de los predios números 8 y 17 de tal escritura.

En consecuencia PYCOSA podrá, respetando las prescripciones generales del Plan Parcial, constituir una nueva finca a tales fines procediendo a las modificaciones en las escrituras públicas que sean pertinentes.

PYCOSA podrá libremente gravar, arrendar y transmitir por cualquier título el suelo y edificaciones de que se trata, pero los adquirentes, titulares de derechos o arrendatarios se subrogarán en las obligaciones de promoción, construcción y explotación de los edificios, instalaciones o negocios, asumiendo las cargas y limitaciones establecidas en el Plan Parcial, escritura de constitución y presentes Estatutos, particularmente lo establecido en el artículo 26.

TITULO III - BIENES Y SERVICIOS DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA AFECTOS A LA URBANIZACION

CAPITULO I - BIENES DE PROPIEDAD Y USO PUBLICO

Art. 7º.— De conformidad con lo establecido en el Plan Parcial y Compromiso Urbanístico, PYCOSA o en su caso la Comunidad de Propietarios integrados en la Urbanización, se obligan a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Llanera el dominio y uso de los siguientes bienes:

- a) Viario principal.
- b) Terrenos destinados a zonas verdes públicas.

Art. 8º.— Componen el viario principal:

- a) La vía de penetración o acceso general a la Urbanización y su zona de protección comprendiendo los viales de intersección con la carretera general CN-630 que cruzan la finca 11 del sector 6 y el camino ensanchado descrito en el expositivo IV de la escritura de constitución hasta el punto de entronque con la ronda de circunvalación.
- b) Ronda de circunvalación y zona de protección descrita en el capítulo I del mencionado expositivo IV. PYCOSA, o en su caso la Comunidad de Propietarios, podrá previos los correspondientes trámites, alterar o incluso suprimir el trazado de este viario.
- c) Aparcamiento general asimismo descrito en la escritura referida, sobre el que se hace igual reserva que la contenida en la letra b) anterior.

Art. 9º.— Son terrenos destinados a zonas verdes públicas los cinco predios reseñados en la escritura como sector 01. Su uso y destino y demás condiciones se encuentran fijados en la escritura de constitución, apartado c) de limitaciones.

Art. 10º.— Una vez ejecutadas las obras de urbanización y realizada la parcelación a que se refiere el otorgamiento A) segundo del Compromiso Urbanístico se hará formal entrega al Ayuntamiento de Llanera por PYCOSA o en su caso la Comunidad de Propietarios de los bienes referidos en los artículos anteriores de este capítulo, extendiéndose a este propósito acta de cesión que lo acredite.

Art. 11º.— La Promotora o en su caso la Comunidad de Propietarios podrá establecer convenios y llegar a acuerdos con particulares previa autorización del Ayuntamiento de Llanera, que deseen utilizar en forma especial o habitual el viario principal reseñado en el artículo 8.º que antecede, en orden a su conservación y mantenimiento.

Art. 12º.— Todos estos bienes descritos en este capítulo, que en futuro pasarán a ser de dominio público, se encuentran vinculados a los propietarios referidos en el Título II, teniendo la consideración de cargas urbanísticas u obligaciones "proptetrem" ya que incumbe su conservación y mantenimiento a los dichos propietarios de la Urbanización de acuerdo con el Compromiso Urbanístico, que sufragarán los gastos en proporción a la cuota general que tengan asignada para el conjunto de la Urbanización.

CAPITULO II - BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y USO PUBLICO

Art. 13º.— De conformidad con el otorgamiento a) tercero del Compromiso Urbanístico la promotora PYCOSA o en su caso la Comunidad de Propietarios, queda obligada a afectar al uso público, no exclusivamente comunitario de la Urbanización, los terrenos figurados como 02 que constituyen predios registralmente independientes según escritura de constitución.

Art. 14º.— La formal cesión o afectación de estos terrenos al uso público se efectuará ante el Ayuntamiento de Llanera en el tiempo y forma establecidos en el art. 10º. El uso, destino y demás condiciones de aprovechamiento de estos terrenos se establece en el apartado c) de las limitaciones contenidas en la escritura de constitución.

CAPITULO III - BIENES Y SERVICIOS DE PROPIEDAD PRIVADA (COMUNITARIA) Y USO COMUN

Art. 15º.— Los terrenos comprendidos en este apartado son:

- a) Los destinados a viario interior de la Urbanización, constituidos por las travesías de distribución y tránsito compren-

diendo los accesos con sus calzadas, encintados, bordillos, aceras y zonas de afección y demás elementos anejos. Este viario se describe en el capítulo I del expositivo IV de la escritura de constitución. La Promotora o en su caso la Comunidad de Propietarios, por necesidades de una mejor ordenación urbanística podrá alterar el trazado del viario previa la autorización que, en su caso, sea pertinente.

- b) Las fincas que en número de once y que registralmente figuran como predios independientes en la escritura de constitución y que constituyen el sector 6. En cuanto a usos, limitaciones y aprovechamiento de estas fincas se estará a lo dispuesto en el apartado B. c) de la escritura de constitución.
- c) Las fincas 1, 2, 3 y 4 del sector 5 que figuran como predios independientes así como las construcciones e instalaciones deportivas que en ellas se edifiquen salvo lo dispuesto en el artículo 6.º

Art. 16º.— Asimismo quedarán vinculadas a la totalidad de la Urbanización las construcciones deportivas y de esparcimiento que se construyan en el sector 5 y particularmente en su finca número 1, siempre que no se incluyan en el ámbito del Club Social referido en el artículo 6º. También quedarán vinculados a la Urbanización los terrenos que no se integren en la nueva finca que en el futuro pueda constituirse de acuerdo con el referido artículo 6º.

Art. 17º.— Los servicios e instalaciones generales son:

- a) La red de saneamiento y alcantarillado, incluida la estación depuradora y el emisario.
- b) La red de alumbrado público e interior constituidas respectivamente sobre el viario principal y viario interior y zonas verdes comunes, comprendiendo báculos, lucernarios y red de suministro.
- c) La red de abastecimiento de agua potable y demás elementos componentes del sistema de distribución.

La red que actualmente con carácter provisional suministra agua a la Urbanización, integrada por pozo, equipos de bombeo, depósitos, accesorios y elementos de alimentación, revertirá en pleno dominio a PYCOSA una vez se establezca el definitivo sistema de abastecimiento.

- d) La red de televisión con todos sus elementos y accesorios actualmente existentes.
- e) Los elementos e instalaciones de guardería interior para el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios de la Urbanización.
- f) Los del servicio de recogida y eliminación de basuras.
- g) La red de distribución de gas propano con todos los elementos accesorios al sistema.
- h) Y cualesquiera otros que pueda establecer PYCOSA o en su caso la Comunidad de Propietarios y redunden en beneficio general de la Urbanización.

Art. 18º.— El viario, los terrenos y servicios e instalaciones antedichos, propiedad de PYCOSA, se vincularán a las propiedades privativas referidas en el Título II de estos Estatutos mediante la constitución de un derecho "ob rem" en la escritura que a este fin se otorgue, excepción hecha de las instalaciones referidas en la letra g) del artículo anterior cuya titularidad se prevee corresponda a Butano, S.A. en razón de la peculiaridad de este tipo de instalaciones para gases licuados, según normativa vigente.

TITULO IV - OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y MANTENIMIENTO

Art. 19º.— El contenido del dominio para cada uno de los tipos de propiedades que se integran en la Urbanización viene delimitado en cuanto a su destino básico, usos y particularmente la facultad de edificar, por las determinaciones del Plan Parcial y las expresadas en escritura de constitución y Compromiso Urbanístico que por ser públicos (por la publicidad dada al Plan en el Boletín Oficial de la Provincia que lo aprobó y la inscripción en el Registro de la escritura) ningún propietario podrá alegar ignorancia en cuanto a las condiciones de su propiedad.

Art. 20º.— Cualquier actuación de un particular o grupo de ellos tendente a la modificación de la estructura, aspecto exterior de los bienes, edificios o instalaciones, que se encuentre sujeta a la obtención previa de licencia municipal en los supuestos del art. 178 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, deberá ser aprobada por el Consejo Rector de la Urbanización, previamente a la obtención de tal licencia.

Art. 21º.— El viario peatonal de la Urbanización podrá ser utilizado en el futuro por los usuarios de los caminos existentes en la misma previamente a que se ejecutasen las obras de urbanización, todo ello de conformidad con el otorgamiento A) décimo del Compromiso Urbanístico.

Art. 22º.— Todos los propietarios de propiedades privativas referidos en el Título II de estos Estatutos, quedan obligados al mantenimiento y conservación de los bienes y servicios afectos a la Urbanización descritos en el Título III precedente, teniendo estas obligaciones la consideración de cargas urbanísticas establecidas por la Administración (capítulos I y II) o la de cargas inherentes a su condición de propietarios (capítulo III), todo ello a tenor de la escritura de constitución; Compromiso Urbanístico y presentes Estatutos, cuya traducción en la vertiente jurídico-privada desde el lado pasivo de la propiedad (de soportar y hacer) equivale a las denominadas "propter rem" y "ob rem".

Art. 23º.— La no utilización de un servicio, zona o elemento aislado de los comprendidos en la Urbanización referidos en el Título III no exime del pago a los propietarios obligados a su conservación y mantenimiento.

No obstante lo anterior, el titular de la zona escolar habida cuenta de que no podrá disfrutar de los bienes referidos en el Capítulo III, del Título III, ni de los servicios reseñados en las letras d) y g) del artículo diecisiete de estos Estatutos, se le asigna una cuota de participación inferior a la que le correspondería aplicando el criterio general de asignación a los demás propietarios de la Urbanización.

Art. 24º.— Los gastos de mantenimiento de los bienes o servicios comunes comprenden los de conservación y utilización; los de cuidado, vigilancia; las reparaciones ordinarias y extraordinarias; las reposiciones por razón de averías que inutilicen los servicios o instalaciones; y las mejoras necesarias y útiles.

Art. 25º.— La participación de cada propietario referido en el Título II en los gastos de la Urbanización se establecerá en función de una cuota que se fijará en la escritura pública a que alude el artículo 18º.

Art. 26º.— Dado que la finalidad primordial que se persigue es la estabilidad del régimen jurídico de la Urbanización, la permanencia en el uso de los bienes y servicios afectos a la misma, se logra en gran medida, con el exacto cumplimiento de las obligaciones y limitaciones que afectan a la propiedad, por lo que en garantía de su cumplimiento se establece:

- a) Las propiedades privadas que integran la Urbanización responden directamente de la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación referidos en los artículos precedentes, Plan Parcial y Compromiso Urbanístico.

Será título bastante para proceder por vía judicial al cobro de las cantidades adeudadas, las copias de las escrituras de constitución de la Urbanización y de este Estatuto, con certificación del Presidente de la Comunidad de Propietarios, legitimada con su firma en la que indique el importe de la deuda en descubierto con arreglo a los libros de contabilidad.

- b) Los adquirentes de propiedades privativas de la Urbanización quedarán automáticamente subrogados en todos los compromisos y obligaciones que el transmitente tiene asumidos por estos Estatutos, Plan Parcial y Compromiso Urbanístico y en los pendientes de cumplimiento que hubiese contraído con PYCOSA o con la Comunidad de Propietarios.
- c) Los documentos privados o escrituras públicas en que se formalice, por cualquier título, la transmisión de propiedades privadas de la Urbanización, deberán contener necesariamente:

1.º) Las referencias a las escrituras públicas de constitución de la Urbanización, presentes Estatutos y cualquier otra que posteriormente se otorgue y afecte o se refiera a la Urbanización, reseñando sus fechas, protocolos, Notario autorizante e inscripción en su caso en el Registro de la Propiedad.

2.º) Los compromisos asumidos por PYCOSA como Promotora o en su caso la Comunidad de Propietarios de la Urbanización frente al Ayuntamiento de Llanera en el Compromiso Urbanístico que se formalizó en escritura pública en fecha 14 de julio de 1977 autorizada por el Notario que fue de Oviedo D. José Esteban Fernández-Alú Álvarez bajo su protocolo número 1473.

- d) Quienes pretendan transmitir por cualquier título su propiedad privativa, arrendarla o constituir derecho real sobre la misma, deberán acreditar ante el Consejo Rector de modo fehaciente y previamente a realizar el negocio de que se trate, que el futuro adquirente, arrendatario o titular del derecho conoce los Estatutos de la Urbanización y se compromete al cumplimiento de cuantas obligaciones se establecen en los mismos y particularmente las referidas al presente Título.

TITULO V - DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE "SOTO DE LLANERA"

CAPITULO I - FINALIDAD, DOMICILIO Y DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 27º.— La Comunidad de Propietarios de Soto de Llanera se constituye con el objeto de cuidar y defender los intereses comunes de los propietarios de la Urbanización; lograr la pacífica convivencia de éstos en sus relaciones mutuas y con la promotora PYCOSA asegurar el cumplimiento de cuantas normas rigen la Urbanización y especialmente el Plan Parcial, Compromiso Urbanístico, escritura de constitución y presentes Estatutos y particularmente velar por la recta y adecuada utilización de los bienes y servicios afectos a la misma, exigiendo el estricto cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y conservación en los términos de los presentes Estatutos, Reglamentos que los desarrollen y acuerdos debidamente adoptados por sus órganos de gobierno.

Art. 28º.— La Comunidad estará domiciliada en Oviedo, calle Pelayo, 2 - 4.º, pudiendo ser modificado este domicilio por acuerdo de PYCOSA o del Consejo Rector en su caso, cuando éste se constituya formalmente.

Art. 29º.— En atención a los fines expuestos la Comunidad de Propietarios está facultada para llevar a cabo entre otras las siguientes funciones:

- a) Representar a los propietarios ante toda clase de Organismos del Estado, Región, Provincia o Municipio y ante personas físicas o jurídicas.
- b) Dictar las normas que considere pertinentes en orden a la utilización, conservación, mantenimiento y administración económica de los bienes, servicios e instalaciones referidos en el Título III y determinar y ordenar el régimen de ingresos, gastos y pagos que lleven consigo tales actividades.
- c) Cuidar y exigir el cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables a la Urbanización.
- d) Armoniar las diferencias que surjan entre los distintos propietarios.

Art. 30º.— La Comunidad de Propietarios Soto de Llanera iniciará sus actividades a partir de la fecha en que se protocolicen los presentes Estatutos y durará mientras subsistan los fines y normas para los que ha sido constituida.

Art. 31º.— En razón de la vinculación de orden real entre las propiedades privativas y los bienes y servicios comunes, la condición de miembro de la Comunidad se adquiere automáticamente por la tenencia o adquisición de cualquiera de las propiedades privadas definidas en el Título II de estos Estatutos.

En el concreto supuesto de que en alguna parcela de la zona residencial se constituyese más de una vivienda independiente debidamente autorizada por las normas u ordenanzas aplicables a la urbanización sus titulares serán también miembros de la Comunidad con los mismos derechos y obligaciones, exceptuándose a estos efectos las viviendas que tengan la condición de auxiliar para uso del guarda.

Art. 32º.— La condición de miembro de la Comunidad confiere los siguientes derechos:

- a) Utilizar los bienes, servicios e instalaciones comunes, en la forma y con las limitaciones que contractual o reglamentariamente se establezcan.
- b) Obtener la debida protección en el uso y disfrute de tales bienes, servicios e instalaciones.
- c) Participar en las Juntas Generales y en su caso en las Juntas de Sector con voz y voto.
- d) Elegir y ser elegido miembro del Consejo Rector y de la Junta de Sector en su caso.

Art. 33º.— La condición de miembro de la Comunidad comporta las obligaciones siguientes:

- a) Respetar los bienes, servicios e instalaciones generales.
- b) Mantener en buen estado de conservación los espacios, edificaciones e instalaciones privativas y en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo de los daños que ocasionen por su descuido o por el de las personas por quienes deba responder.
- c) Permitir la entrada en su propiedad para efectuar las reparaciones que exija el servicio y las servidumbres requeridas por la creación de servicios o instalaciones comunes y de interés general referidos en el artículo 17.
- d) Observar la diligencia debida en el uso de su propiedad y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante estos de las infracciones cometidas.
- e) Satisfacer el importe de la cuota de gastos generales de Urbanización por el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes referidos en el título III. Los gastos individualizados por el consumo de tales servicios.
- f) Subrogarse en las obligaciones contraídas por los Promotores PYCOSA con el Ayuntamiento de Llanera u otros Organismos y entidades y cumplir todos los compromisos con ellos concertados.
- g) Circular por la urbanización utilizando exclusivamente los viales y acceso establecidos en el proyecto de parcelación o que establezca la Junta General.
- i) Cumplir con las normas y reglamentos que establezcan los Organos rectores de la Comunidad, así como los presentes Estatutos, en la esfera de sus respectivas competencias.

Art. 34º.— Salvo que otra cosa disponga el Consejo Rector el pago de las cuotas ordinarias de cualquier tipo deberán hacerse por meses adelantados dentro de la primera quincena y la demora en su pago motivará un recargo al tipo de interés bancario para operaciones de descuento en el momento de producirse el impago, todo ello sin perjuicio de la reclamación judicial de la deuda cuando se produzca el devengo inicial. Serán además a cargo del moroso todos los gastos y costas judiciales que ocasione su cobro.

En cuanto al pago de las cuotas extraordinarias se estará a lo que establezca el Consejo Rector.

CAPITULO II.- ORGANOS DE LA COMUNIDAD

Sección I.- Enumeración de Organos.

Art. 35º.— El gobierno y administración de la Comunidad corresponde a los siguientes órganos:

- a) La Asamblea o Junta General de Propietarios.
- b) El Consejo Rector.
- c) Las Juntas del Sector.
- d) El Administrador.

Sección II.- De la Asamblea General.

Art. 36º.— La Asamblea General está formada por todos los propietarios que integran la Comunidad y es el Organismo soberano de la misma. Sus reuniones podrán ser ordinarias o extraordinarias, y los acuerdos validamente adoptados obligan a todos sus miembros incluso a los ausentes y disidentes.

Art. 37º.— La Asamblea General de Propietarios se reunirá con carácter ordinario dentro de los seis primeros meses de cada año natural. En ella se examinarán y aprobarán, en su caso, las cuentas de administración del año anterior, el presupuesto del año corriente y las cuotas oportunas, la gestión del Consejo Rector, el nombramiento o destitución de sus miembros y cuantos otros acuerdos se estimen oportunos.

Art. 38º.— La Asamblea General ordinaria será convocada por el Presidente del Consejo Rector o en su defecto por el Vicepresidente del mismo dentro del plazo establecido.

Cursará la convocatoria con diez días de antelación como mínimo a la fecha señalada notificándose a los propietarios de modo fehaciente.

La convocatoria señalará el lugar, fecha, hora de la reunión y orden del día y en ella podrá establecerse la fecha y lugar de reunión de la Asamblea en segunda convocatoria. Entre una y otra deberá mediar el plazo de una hora como mínimo. La destitución de miembros del Consejo rector podrá hacerse en cualquier momento no siendo preciso que ello conste en el orden del día.

Art. 39º.— El consejo rector podrá convocar Asamblea General con carácter extraordinario siempre que lo estimen conveniente

la mayoría de sus miembros. Así mismo se deberá convocar la Asamblea cuando lo soliciten un número de socios titulares de cuotas que representen al menos un 25 % de las que integran la Comunidad. En este caso la requerirán los peticionarios fehacientemente, haciendo constar en la comunicación los puntos que hayan de someterse a la Asamblea y que se incluirán en la convocatoria.

El presidente del Consejo Rector, o en su defecto el Vicepresidente, convocará a la Asamblea dentro del plazo de treinta días a contar de la práctica del requerimiento, efectuándose la convocatoria en términos análogos a los de la Asamblea General Ordinaria.

Art. 40º.— La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presente o representados, un número de miembros que equivalgan a las dos terceras partes de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria la Asamblea quedará válidamente constituida sin sujeción a quórum. *

Art. 41º.— Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos entre los concurrentes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de intereses en la Comunidad según la cuota de participación general a que se refiere el artículo 25. La Promotora PYCOSA o el Consejo Rector en su caso fijarán el número de votos que corresponda a cada propietario en razón de la dicha cuota general.

Para que se pueda acordar válidamente cualquier modificación de los Estatutos presentes se requerirá el voto favorable de los dos tercios de los propietarios concurrentes.

Las deliberaciones y acuerdos se recogerán en un libro de actas debidamente diligenciado, las cuales serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Comunidad el cual tendrá la facultad de expedir certificados de las mismas.

Art. 42º.— Si estando presentes o debidamente representados la totalidad de los socios acordaren por unanimidad celebrar Asamblea quedará esta constituida desde luego sin precisar convocatoria alguna.

Art. 43º.— Todos los socios podrán asistir a la Asamblea General por sí o por representante, bastando en los casos de representación una simple carta dirigida al Presidente del Consejo Rector, con la firma legitimada pero en cualquier caso la representación deberá ser especial para cada reunión de Asamblea.

Art. 44º.— Actuará como Presidente de la Asamblea el que lo sea del Consejo Rector y en su defecto el Vicepresidente. Así mismo actuará de Secretario de la Asamblea el del Consejo Rector o en su defecto el Administrador o el socio que la Asamblea designe al efecto.

Sección III.- De Consejo Rector.

Art. 45º.— El Consejo Rector es el Organismo al que compete la representación y administración de la Comunidad y estará compuesto por once miembros nombrados por la Asamblea General, la cual podrá destituirlos en cualquier momento.

De los miembros del Consejo seis al menos deberán ser propietarios en zona residencial referida en el artículo 4º. La elección de miembros del Consejo se efectuará en listas cerradas y completas en las que ocupará el primer y segundo lugar los cargos de Presidente y Vicepresidente. Si se presentasen más de una candidatura será ganadora la lista que obtenga el mayor número de votos correspondiéndole ocho vocales en el Consejo y el resto hasta once corresponderá a las siguientes candidaturas en proporción a los votos obtenidos.

El Secretario se elegirá por los miembros del Consejo Rector una vez está constituido en su primera sesión.

Art. 46º.— Al Consejo Rector le corresponde entre otras las siguientes funciones:

a) Disponer el cobro y aplicación de las cuotas que los miembros de la Comunidad deban satisfacer pudiendo constituir un fondo social con ellas para fines no lucrativos.

b) Regular, cuidar y vigilar la conservación, mantenimiento y consumo, el uso y disfrute de los bienes, servicios e instalaciones comunes y organizar los servicios necesarios o convenientes para el mejor desarrollo de aquellos y de los miembros de la Comunidad.

c) Ejecutar las obras precisas para la conservación, mantenimiento y mejora de los bienes, instalaciones y servicios comunes con sujeción a los presupuestos aprobados por la Asamblea General.

d) Formalizar y elevar a la Asamblea General los balances, cuentas y presupuestos que precisen su aprobación y ejecutar y vigilar el cumplimiento de sus acuerdos.

No obstante por razones de urgente necesidad podrá el Consejo establecer suplementos o créditos extraordinarios para mayores o nuevos gastos dando cuenta de ello a la inmediata Asamblea General que se celebre a efectos de su ratificación.

e) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes en bancos, cajas de ahorros y establecimientos de crédito; disponer de ellas mediante talones, cheques, transferencias o de cualquier otra forma; librar, endosar, aceptar, pagar y cobrar letras de cambio y otros efectos mercantiles.

f) Nombrar y contratar al Administrador o Administradores y demás personal al servicio de la Urbanización.

g) Exigir judicial o extrajudicialmente las cuotas que acuerden los órganos de la Comunidad en la esfera de su competencia.

h) Comparecer y actuar ante toda clase de oficinas públicas, incluso del Estado, Provincia, Región, Municipio, Jueces, Tribunales y Magistraturas, como actor, demandado o en cualquier otro concepto en todos los asuntos contenciosos o voluntarios en todas sus instancias, incidentes, trámites y recursos ordinarios y extraordinarios, incluso de casación o revisión,

pudiendo practicar las diligencias de carácter personal; transigirlos, designarlos y celebrar actos de conciliación sea con avenencia o sin ella, pedir la ejecución de lo convenido o sentenciado y apoderar a Procuradores de los Tribunales con las facultades originarias o especiales que en cada caso requiera.

i) Otorgar poderes con las facultades que determinen; delegar en todo o en parte sus facultades a favor de cualquiera de sus miembros entendiéndose que si no se produce esta delegación la representación del Consejo la ostenta el Presidente y en su sustitución el Vicepresidente.

j) Fiscalizar previamente, aprobando en su caso, las actuaciones de los particulares sujetas a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de estos Estatutos.

k) Interpretar los presentes Estatutos y en general cuantas funciones no sean de específica competencia de la Asamblea General.

Art. 47º.— Unicamente podrán ser miembros del Consejo Rector quienes ostenten la cualidad de propietarios de la Comunidad, siendo la función directiva, honorífica y gratuita. Por excepción no precisarán la condición de miembro de la Comunidad aquellos vocales que proponga la entidad PYCOSA.

Los cargos serán irrenunciales y su duración será de un año, pudiendo ser reelegidos aunque en éste caso sin obligación de aceptar.

Art. 48º.— El Presidente y en su defecto el Vicepresidente por delegación o sustitución, representarán a la Comunidad de Propietarios ante el Estado, Provincia, Región y Municipio, Entidades de Derecho Público o Privado, y cualesquiera personas físicas o jurídicas.

Podrá igualmente comparecer ante Notario confiriendo y otorgando en nombre de la Comunidad poderes generales para pleitos a favor de Procuradores o Letrados y demás que se especifican en el artículo 46.

Art. 49º.— El consejo Rector será convocado por su Presidente o en su defecto Vicepresidente bien por deseo propio o a instancia de cualquiera de sus miembros o para revisar en alzada los acuerdos de la Junta del Sector.

Quedará válidamente constituido cuando concurren por lo menos dos tercios, despreciando fracciones, de sus miembros adoptándose los acuerdos por mayoría de votos presentes o representados, teniendo cada miembro un voto.

Será válida la asistencia mediante representación especial para cada reunión conferida por escrito a otro Consejero.

Los debates serán dirigidos por el Presidente quien en caso de empate tendrá voto dirimente.

Los acuerdos se recogerán en el oportuno libro de actas que se firmará por todos los asistentes a la reunión. Las certificaciones de los acuerdos del Consejo Rector se librarán por el Secretario con el visto Bueno de su Presidente.

Sección IV.- De las Juntas del Sector.

Art. 50º.— El Consejo Rector podrá constituir y disolver cuando lo estime oportuno Juntas de Sector en cada una de las áreas de la urbanización susceptibles de tener cierta autonomía funcional que tendrán funciones deliberativas y de asistencia al Consejo Rector además de las delegadas por éste.

Art. 51º.— En estas Juntas se integrarán los titulares de propiedades dentro del área territorial de que se trate en el número que establezca el Consejo Rector. Su organización y funciones se desarrollarán por Reglamento dictado por el Consejo Rector, y se atenderá a la existencia de Comunidades de Bloque o edificio a que se refiere el artículo 4 letras b) y c).

Art. 52º.— Los titulares de cada junta designarán de entre ellos siguiendo un procedimiento similar al establecido en el artículo 45 a sus representantes vocales entre los que se contará un Presidente y un Secretario.

El Presidente de cada Junta podrá asistir con voz y sin voto a las reuniones del Consejo Rector. El cargo del miembro de la Junta de sector es compatible con el de vocal del Consejo Rector.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría de votos, computándose a estos efectos los que cada titular tenga en el total de la Urbanización de conformidad con el 41 salvo que el Consejo Rector reglamente otra cosa.

Los acuerdos de la Junta deberán ser remitidos al Consejo Rector dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su adopción, pudiendo éste dejarlos en suspenso o sin efecto alguno bien a instancia propia o a petición de los afectados de la Junta que lo soliciten, recurriendo en alzada.

Sección V.- Del Administrador.

Art. 53º.— El Administrador que podrá ser persona física o jurídica será designado por el Consejo Rector y tendrá las siguientes facultades:

a) Realizar el cobro, con cargo a los propietarios, de las cuotas debidamente acordadas y exigibles cualquiera que sea su naturaleza.

b) Efectuar los pagos y atender los gastos de la Comunidad.

c) Llevar la Contabilidad de los cobros, gastos y pagos y de la Comunidad la cual estará en todo momento a disposición de los Propietarios.

d) Cuidar de la Conservación de los servicios y propiedades comunes.

e) Formular el presupuesto general ordinario y los extraordinarios a que hubiere lugar por suplementos o créditos extraordinarios, en la forma establecida en estos Estatutos.

f) Formular anualmente la cuenta de resultados, balances y estados patrimoniales para su aprobación por los órganos de Gobierno así como balances de situación periódicos cuando lo requiera el Consejo Rector o Asamblea General.

g) Asumir en su caso las demás funciones que específicamente les sean encomendadas por el Consejo Rector y en su caso las Juntas de Sector.

Art. 54º.— Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de propietario de la Urbanización, pudiendo ser el cargo retribuido.

El Administrador deberá dar cuenta de sus actuaciones al Consejo Rector, Asamblea General en su caso Juntas de Sector, a cuyas instrucciones se ajustará.

El Administrador asistirá siempre que se le requiera a todas las reuniones del Consejo Rector, y Asamblea General, con voz pero sin voto.

El Consejo Rector podrá destituir el Administrador en cualquier momento.

Art. 55º.— A fin de establecer una mejor coordinación de intereses y mayor economía y eficacia en las actuaciones, las Comunidades de Propietarios a que se refieren las letras b) y c) del artículo 4.º de estos Estatutos podrán designar Administrador a quien ocupe el cargo en la Comunidad de Propietarios general de la Urbanización contratando sus servicios en la forma y tiempo que estimen oportuno.

CAPITULO III.- REGIMEN DISCIPLINARIO Y ECONOMICO.

Art. 56º.— Los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la Comunidad serán inmediatamente eficaces debiendo en consecuencia ser cumplidos por todos los propietarios a quienes afecten.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por los propietarios en los presentes Estatutos, Plan Parcial, Compromiso Urbanístico y escritura de constitución así como la contravención de los acuerdos de los órganos de gobierno podrán acarrear privación del uso y disfrute de los bienes e instalaciones comunes de la Urbanización u otras sanciones, o multas que se establezcan en un Reglamento de Régimen Disciplinario que dictará el Consejo Rector y aprobará la Asamblea General.

Art. 57º.— El ejercicio económico coincidirá con el año natural y por excepción el primero comenzará el día en que se protocolicen los presentes Estatutos y se constituya la Comunidad finalizando el 31 de Diciembre en cualquier caso.

Art. 58º.— En ningún supuesto se acordará la distribución de beneficios que por quedar excluidos del objeto de la comunidad, solo podrán aplicarse, si se dieran, a una reserva de la que podrá disponerse exclusivamente con el fin de atender los gastos y mejoras para la Urbanización.

Art. 59º.— El Consejo Rector dictará, aprobándose en su caso por la Asamblea General, un Reglamento de desarrollo de este Capítulo en el que se contengan las normas para la elaboración y aprobación de los presupuestos y su liquidación; régimen contable de ingresos y gastos, inventarios y ordenación de pagos y gastos y las demás pertinentes del régimen económico de la Comunidad de Propietarios.

DISPOSICION FINAL.

Quedan sin efecto alguno los Estatutos protocolizados en escritura autorizada por el Notario que fue de Oviedo D. José Esteban Fernández-Alú Alvarez en fecha de 29 de junio de 1.977, y cualesquiera otros dictados con anterioridad por PAISAJES Y CONSTRUCCIONES, S.A. relativos a la Urbanización Peña Corada o Soto de Llanera.

DISPOSICION TRANSITORIA.

PAISAJES Y CONTRUCCIONES, S.A. convocará, en el plazo de seis meses desde la protocolización de los presentes Estatutos, Asamblea General de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Soto de Llanera para proceder al nombramiento de Organos de Gobierno y Administración, aprobación del presupuesto y demás prescripciones contenidas en los presentes Estatutos.

En Oviedo a 20 de mayo de 1.983.

Oviedo, a 15 de junio de 1.983.

* Nueva redacción conforme acuerdo de Asamblea General de 22.junio.2.009, protocolizado en Acta autorizada a fecha 16 de marzo de 2010 por el Notario de Siero D. Andrés Santiago Guervos y complementaria de fecha 9 de diciembre de 2010 autorizada por el mismo fedatario, obrantes respectivamente al n.º 0409 y 2651/2010 de su protocolo. Inscripción: se corresponde a la 4ª de la finca 16991, al folio 107 del tomo 2443, libro 250 de Llanera, Registro de la Propiedad de Oviedo N.2.