



Modificado a  
Septiembre 2015

**ESTATUTOS DE LA MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"JARDINES Y PISCINAS LA COLINA",  
EN TORREMOLINOS (MALAGA)**

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º.-** Los presentes estatutos se refieren a la Comunidad de Propietarios de Jardines y Piscinas del "Conjunto Residencial La Colina", en Torremolinos (Málaga) en adelante abreviadamente "Jardines y Piscinas", y tienden a regular el régimen de utilización de la zona común a los tres edificios, a saber : La Torre, Malagueña y Andaluz ; zona que se adjudicó las tres respectivas comunidades de propietarios mediante Escritura Pública otorgada por la Compañía Internacional de Construcciones Sociedad Anónima (COINTER S.A.) a favor de las tres Comunidades, ante el Notario de Málaga Don Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez en fecha uno de Febrero de mil novecientos ochenta. Aunque para mejor identificación se hace constar expresamente que en la actualidad dichos terrenos tienen los siguientes límites e instalaciones:

- a) Los límites son los que se indican en el Plano que se acompaña a estos Estatutos, exactamente los situados dentro de la línea roja continua, formando dichos terrenos las Fincas Registrales siguientes:

1.- Finca Registral nº 14.814, inscrita en el tomo 747, folio 53. Superficie 23.878 m<sup>2</sup> 89 dm<sup>2</sup>. Linderos Norte, Este y Oeste con Finca Registral nº 1996 de Ibérica de Promociones S.A., Sur con Finca abajo descrita nº 5998 B. De esta finca se han segregado dos parcelas que corresponden a las ocupadas por los Edificios La Torre y Andaluz.

El Edificio La Torre ocupa : Finca Registral nº 59.654, tomo 2291, folio 37. Superficie 4.346 m<sup>2</sup> 99 dm<sup>2</sup>. Linderos con la Finca matriz de la que procede.

El Edificio Andaluz ocupa : Finca Registral nº 16.208, tomo 798, folio 97. Superficie 884 m<sup>2</sup> 79 dm<sup>2</sup>. Linderos : con la Finca matriz de la que procede.

2.- Finca Registral nº 5. 998-B, Tomo 1. 364, Folio 230. Superficie 12.146m<sup>2</sup> 04 dm<sup>2</sup>. Linderos Norte con Finca nº 14.814 descrita anteriormente. Al Sur; Este y Oeste con Finca Registral nº 1996 de Ibérica de Promociones S.A. De esta finca se segrega la ocupada por el Edificio Malagueña, a saber Finca nº 606-A, Tomo 1412, folio 185. Superficie de 1553 m<sup>2</sup> 17 dm<sup>2</sup> y cuyos linderos son con la Finca matriz de la que procede.

- b) Las instalaciones objeto de los presentes Estatutos son, en la actualidad las siguientes:

- Las vías de comunicación situadas dentro de la zona delimitada en el apartado a) de este artículo.
- Plazas, zonas ajardinadas, aceras, árboles y plantas.
- Los elementos de iluminación de la misma.
- Las piscinas.
- Red de alcantarillado y evacuación de aguas fecales.
- Pozo de alumbramiento de agua.
- Tuberías de distribución, válvulas, arquetas, bocas e instalaciones de riego, instalación de riego automático.
- Todas aquellas instalaciones o bienes situados dentro del perímetro de la zona común que sea de uso o servicio de los tres edificios partícipes de estos Estatutos, o que estando fuera de dicho perímetro sirvan o se utilicen por las tres referidas comunidades.

- c) Esta Comunidad estará integrada por todos los copropietarios que componen las respectivas Comunidades de Propietarios de los tres edificios citados.

**Artículo 2º.-** La Comunidad orientará su actuación, dentro de su ámbito territorial, a los siguientes fines

1. Integrará los propietarios para resolver los problemas que surjan en los asuntos objeto de la misma, representándoles ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio, Entidades y personas físicas y jurídicas de toda índole, y ante los Tribunales de cualquier orden.
2. Armonizar la vida dentro de su ámbito y resolver los problemas que se planteen entre esta Comunidad y el resto de los propietarios de la Urbanización La Colina o cualquiera otros terceros.
3. Armonizar las discrepancias entre los distintos propietarios o Comunidades de los Edificios, en cuestiones referentes al objeto de la Comunidad.
4. Cualesquiera otros que acuerde la Asamblea General y redunden en beneficio de las condiciones de vida de la unidad.

**Artículo 3º.-** A esta Comunidad pertenecerán obligatoriamente todos los propietarios de apartamentos o locales comerciales sitios en cualesquiera de los tres Edificios que la componen.

**Artículo 4º.-** Los gastos de conservación y mantenimiento de los elementos e instalaciones objeto de esta Comunidad, serán sufragados por los propietarios, y divididos entre los tres edificios, de la siguiente forma:

- a) Las zonas comunes a los tres edificios y cuyos gastos asumen los mismos en función de su coeficiente, es decir, 51,09% para el Edificio La Torre, del 30,31% para el Edificio Malagueña, y del 18,60 % para el Edificio Andaluz, son las siguientes:
  - El recinto cerrado formado por la piscina y los jardines que lo rodean (incluye la zona destinada al bar de la piscina).
  - La piscina situada junto al edificio la torre (actualmente en desuso).
  - El jardín central de la urbanización ubicado entre el edificio Andaluz y el aparcamiento delantero del edificio La Torre, incluyendo la caseta propiedad de la mancomunidad y el pequeño jardín que la rodea.
  - Las zonas de paso situadas en las zonas mencionadas anteriormente

Dentro de cada Edificio esta cantidad se prorrateará conforme a la cuota de participación que cada propietario tenga en el mismo.

- b) Los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas que rodean a cada uno de los edificios, incluyendo las zonas destinadas a aparcamiento, pasan a ser responsabilidad de los propios edificios los cuales se comprometen ante la Mancomunidad a mantenerlos en perfecto estado y darle el uso para el cual se destinaron.

## TÍTULO II

### GOBIERNO DE LA COMUNIDAD

De los órganos de la Comunidad.

**Artículo 5º.-** Serán órganos de la Comunidad:

1. La Asamblea de Propietarios.
2. La Junta Gestora.
3. El Presidente.
4. El Vicepresidente
5. El Administrador

**Artículo 6º.-** La Asamblea de Propietarios estará integrada por la totalidad de los que lo sean de Apartamentos o Locales Comerciales.

Los acuerdos de la Asamblea General, legalmente constituida, que no vayan contra la Ley o los presentes Estatutos, son obligatorios para todos los partícipes aún para los ausentes o disidentes.

Sus acuerdos constarán en un Libro de Act.as, las cuales, al igual que las certificaciones serán autorizadas con las firmas del Presidente y Secretario nombrados por la Asamblea.

Estos acuerdos podrán ser impugnados por los comuneros disidentes o ausentes, en el plazo de un mes.

**Artículo 7 º.-** El Presidente representará a la Comunidad ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio, Entidades y toda clase de personas físicas o jurídicas, y ejercerá las actuaciones que le correspondan en defensa de los derechos de la Comunidad, pudiendo a estos fines otorgar ante Notario los

correspondientes poderes a favor de miembros de la Junta, bien a uno sólo o varios de o solidariamente, así

de los Tribunales ellos, y en este último puesto, conjunta como a favor de Abogados y Procuradores

El Presidente dirigirá los debates de la Asamblea y convocará las reuniones de la misma, fijando el Orden del Día. Antes de efectuar la convocatoria comunicará su propósito a los Presidentes de las Comunidades de Propietarios de los tres edificios, dándoles á conocer el Orden del Di a, que será ampliado en los puntos

que estos señalen por ser de su interés , siempre que lo soliciten en término de 5 días, á partir de la recepción de aquella comunicación.

El Presidente podrá convocar Asamblea General Extraordinaria cuando lo estime pertinente o cuando lo soliciten dos de los tres Presidentes de Comunidades de Propietarios o el veinticinco por ciento de los miembros de la Comunidad General. En estos casos la convocatoria habrá de efectuarse en el plazo máximo de un mes a partir de la petición.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

**Artículo 8º.-** La Asamblea General se reunirá, cuando menos una vez al año y dentro del primer trimestre, convocándose al menos con seis días de anticipación y con expresión de los asuntos a tratar

Los propietarios aceptan como domicilio para recibir sus notificaciones el del Apartamento o Local Comercial que posean en esta Comunidad.

**Artículo 9º.-** Los acuerdos que se tomen en la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple de los votos exigiéndose un quórum mínimo del 60,00 % (sesenta por ciento).

Quedan excluidos de este requisito de quórum los acuerdos recogidos en los *apartados del 1 al 5 del art.17 de la ley 49/60 de la Propiedad Horizontal* para los que se exigirá los quórum establecidos en la misma.

Así mismo quedan también excluidas las excepciones siguientes que, según la citada ley, requieren unanimidad para su aprobación y lo referente a presupuestos extraordinarios.

- a) Los que impliquen modificación de los Estatutos.
- b) Los que impliquen cambio en la titularidad.
- c) Los acuerdos que supongan actos de enajenación
- d) La aprobación de presupuestos para gastos extraordinarios que impliquen aumento de cuota o el desembolso de una cuota extraordinaria.

**Artículo 10º.-** La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes o representados, la mayoría de los comuneros, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de los comuneros concurrentes.

Para poder celebrar la Asamblea en segunda convocatoria tendrá que haberse expresado en la citación, el lugar, día y hora en que se celebrará ésta' caso de no existir quórum suficiente en primera convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria habrá de transcurrir, como mínimo, el término de treinta minutos.

**Artículo 11º.-** En las reuniones de la Asamblea General, cada presidente tendrá un voto que representará el total de votos de propietarios de su edificio y por tanto el total del coeficiente de dicho edificio dentro de la comunidad, otorgado en asamblea ordinaria o extraordinaria, en función del tipo de asamblea, de cada edificio para las cuestiones que necesiten quórum especial.

De este coeficiente habrá que descontar la parte correspondiente a los comuneros que manifiesten, en forma fehaciente, que no desean dicha representación. Esta manifestación habrá de realizarse al Presidente de la Comunidad de Jardines y Piscinas hasta dos días antes de la celebración de la correspondiente Asamblea General de que se trate.

Si algún apartamento o local pertenece a más de una persona, sólo tendrá derecho a voto el que represente a todos.

Si existiera división entre la nuda propiedad y el usufructo, corresponderá el voto al titular de la primera sin perjuicio de que los gastos de conservación y entretenimiento sean de cuenta del usufructuario.

Los menores e incapacitados estarán representados por quien legalmente le corresponda.

**Artículo 12º.-** Corresponderá a la Asamblea de Propietarios las siguientes funciones:

- a) Elegir a los miembros de la Junta Gestora.
- b) Nombrar al Presidente.
- c) Nombrar al Vicepresidente.
- d) Nombrar al Secretario.
- e) Nombrar Administrador, cargo acumulable a cualquier otro dentro de la Comunidad, y que podrá recaer en cualquier persona, aún cuando fuera exterior a esta Comunidad.
- f) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos.
- g) Aprobar el Balance del ejercicio, sancionando las cuentas y justificantes presentados por la Junta Gestora, comprensivos de los pagos y cobros señalados y realizados.
- h) Señalar los índices y porcentajes de contribución, correspondientes a cada propietario, según lo señalado en el Artículo 4º, a cuyo efecto se confeccionará una lista con todos los miembros de la Comunidad señalando la cuota que a cada uno corresponda.

**Artículo 13º.-** Tanto los cargos de Presidente y Secretario de la Comunidad, como los miembros de la Junta Gestora, serán obligatorios y gratuitos, y su mandato será de un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por periodos anuales; pero en este caso, sin ser obligatoria su aceptación.

El cargo de Administrador será retribuido en los términos que fije la Asamblea.

**Artículo 14º.-** Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Asamblea General de esta Comunidad de Jardines y Piscinas, que a su vez lo serán de la Junta Gestora, recaerán en los presidentes de los tres edificios que componen la mancomunidad. El cargo de Presidente tendrá carácter rotativo de tal manera que las sucesivas elecciones de Presidentes habrán de recaer necesariamente en los presidentes pertenecientes a los Edificios que no hayan ostentado la Presidencia.

El turno de Edificios establecido en las tres primeras elecciones será seguido en las futuras.

**Artículo 15º.-** La Junta Gestora estará compuesta por diez miembros ,a saber: un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, cargos que recaerán en las mismas personas que lo ostenten en la Asamblea General, siete Vocales, de los cuales, cuatro pertenecerán al Edificio La Torre, dos al Edificio Malagueña y uno al Edificio Andaluz.

El Administrador podrá asistir a la Junta Gestora con voz, pero sin voto.

La Junta Gestora se reunirá al menos dos veces al año, y además siempre que lo solicite el Presidente o dos de sus miembros. La convocatoria se hará con antelación mínima de seis días.

**Artículo 16º.-** Las decisiones de la Junta Gestora, adoptadas por mayoría, versará sobre las normales cuestiones implicadas en la Administración y conservación de los elementos e instalaciones comunes.

**Artículo 17º.-** Además de las facultades que con carácter general se establecen en el anterior artículo, son específicas de la Junta Gestora las siguientes:

- a) Llevar a ejecución todos los acuerdos de la Asamblea General
- b) Contratar y separar a los guardas, vigilantes y empleados, fijándoles el sueldo previsto o en otro caso señalándolo con carácter provisional hasta su confirmación por la Asamblea General.
- c) Llevar la dirección de las cuentas y formular el Presupuesto para su aprobación por la Asamblea General.
- d) Acordar el ejercicio, a través del Presidente, de cuantas acciones procedan para la defensa de los intereses de la Comunidad
- e) Abrir, mantener y cancelar cuentas corrientes en Bancos o establecimientos de Crédito .
- f) Resolver todos los asuntos no expresados en las previsiones anteriores que tengan carácter urgente, sometiendo en tal caso su resolución á la Junta General Extraordinaria que habrá de ser convocada dentro de los treinta días siguientes.
- g) Será competencia de la Junta Gestora la contratación sobre instalaciones radicadas en zona común objeto de regulación por estos Estatutos.
- h) La elección del Administrador será competencia de la Asamblea General, por mayoría simple de votos de los asistentes presentes o representados, y siempre a propuesta de la Junta Gestora.
- i) Delegar todas sus funciones o parte de ellas en el Presidente.

**Artículo 18 º.-** Cada miembro de la Junta Gestora tendrá derecho a un voto, siendo decisorio, en caso de empate, el del Presidente

Los acuerdos de la Junta Gestora en materia de su competencia serán ejecutivos hasta tanto no fueran revocados por la Asamblea General.

Si la Junta Gestora . hubiera de resolver sobre cualquier cuestión entre dos propietarios y argumentos de ellos perteneciera a la misma, será sustituido, para la resolución de este problema exclusivamente, por el que aparezca a continuación en la relación de propietarios y se encuentre en el momento de la sustitución en el lugar de la organización.

A estos efectos, deberá existir siempre, a disposición de la Junta Gestora, una relación alfabética de la totalidad de Propietarios que componen esta Comunidad.

**Artículo 19º.-** El Administrador tendrá las facultades inherentes a su cargo para hacer las gestiones de cobros y pagos normales, dentro de los presupuestados o previstos, ordenar las obras de reparaciones generales, preocupándose de estar al día en el pago de todas las obligaciones de la Comunidad, realizando todo aquello que sea necesario para la conservación y buen estado de las cosas y servicios, llevando clara contabilidad y toda clase de justificantes, que someterá a la Junta Gestora, respondiendo ante las misma de sus actos.

La Junta Gestora podrá ampliar o reducir estas facultades en la forma que estime más conveniente.

La Junta Gestora podrá cesar al Administrador por causa de grave irregularidad en el desempeño de su función, sin perjuicio de la ratificación de tal medida por la Asamblea General.

### **TÍTULO III**

#### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS Y DE SU RÉGIMEN ECONÓMICO.**

**Artículo 20°.-** Los propietarios tendrán derecho a participar, en la forma prevista en estos Estatutos, en los órganos de la Administración de la Comunidad, y a disfrutar de los servicios e instalaciones de la misma.

**Artículo 21°.-** Las cuotas que deben entregar los propietarios para atender los gastos comunes se recaudarán por semestres naturales, y el pago se hará por adelantado dentro de los quince primeros días de cada semestre.

La morosidad en el pago de la cuota producirá, sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar los intereses de demora a razón del quince por ciento anual a favor de la Comunidad.

Los débitos a la Comunidad darán acción al Presidente, previa autorización de la Junta Gestora, para acudir ante los Tribunales de justicia en demanda de lo adeudado, siendo de cargo del moroso todos los gastos extrajudiciales o judiciales que se causen, incluidos los honorarios de Abogados y Procuradores, aunque su intervención no fuere preceptiva.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 22°.-** Cada propietario, por el sólo hecho de pertenecer a esta Comunidad, se somete expresamente, para los asuntos relacionados con la misma, al fuero de los Tribunales de Torremolinos.

**Artículo 23°.-** En lo no previsto en los presente Estatutos se estará a lo dispuesto en la 49/60 Ley de Propiedad Horizontal, y en lo no previsto en ella, a la legislación existente para regular la materia en cuestión.



**PARTICIPACIÓN PORCENTUAL DE LOS PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS ANDALUZ, LA MALAGUEÑA Y LA TORRE EN LA MANCOMUNIDAD "JARDINES Y PISCINA LA COLINA"**

<b>EDIFICIO ANDALUZ</b>		<b>EDIFICIO LA TORRE</b>	
LOCAL 1 (0,80)	0,148800	ÁTICO (0,34)	0,275886
LOCAL 2 (0,13)	0,024180	CAFETERÍA 1 (0,73)	0,372957
APTOS. A (0,77) (21x0,143220)	3,007620	RESTAURANTE 1 (3,26)	1,665534
APTOS. B (1,20) (35x0,223200)	7,812000	RESTAURANTE 2 (0,59)	0,301431
APTOS. C (1,30) (14x0,241800)	3,385200	CAFETERÍA 2 (0,30)	0,153270
APTOS. D (1,72) (7x0,319920)	2,239440	LOCAL 1 (1,32)	0,674388
APTOS. E (1,28) (7x0,238080)	1,666560	LOCAL 2 (1,02)	0,521118
APTOS. F (1,70)	0,316200	SALON (1,28)	0,653952
<b>TOTAL EDIFICIO ANDALUZ 18,60 %</b>		LOCAL 3 (0,35)	0,178815
<b>EDIFICIO LA MALAGUEÑA</b>		OFICINAS (1,37)	0,699933
LOCAL 1 (1,65)	0,500115	LOCAL 4 (0,46)	0,235014
LOCAL 2 (2,50)	0,757750	LOCAL 5 (0,74)	0,378066
LOCAL 3 (0,60)	0,181860	LOCAL 6 (0,23)	0,117507
LOCAL 4 0,60)	0,181860	LOCAL 6 (0,23)	0,117507
LOCAL 5 (0,35)	0,106085	LOCAL 7 (0,23)	0,117507
LOCAL 6 (0,30)	0,090930	LOCAL 8 (0,23)	0,117507
APTOS. A1 (0,25) (16x0,075775)	1,212400	LOCAL 9 (0,21)	0,107289
APTOS. A2 (0,27) (17x0,081837)	1,391229	LOCAL 10 (0,23)	0,117507
APTOS. A3 (0,35) ( 2x0,103054)	0,206108	LOCAL 11 (0,23)	0,117507
APTOS. B1 (0,39)	0,118209	LOCAL 12 (0,23)	0,117507
APTOS. B2 (0,40) ( 8x0,121240)	0,969920	LOCAL 13 (0,40)	0,204360
APTOS. B3 (0,41) (18x0,124271)	2,236878	LOCAL 14 (0,23)	0,117507
APTOS. B4 (0,41) (16x0,124271)	1,988336	LOCAL 15 (0,23)	0,117507
APTOS. C (0,74) (16x0,224294)	3,588704	LOCAL 16 (0,23)	0,117507
APTOS. D1 (0,54)	0,163674	LOCAL 17 (0,23)	0,117507
APTOS. D2 (0,55) (16x0,166705)	2,667280	LOCAL 18 (0,65)	0,332085
APTOS. D3 (0,56) (16x0,169736)	0,715776	LOCAL 19 (0,31)	0,158379
APTOS. D4 (0,58) (34x0,175798)	5,977132	LOCAL 20 (0,19)	0,097071
APTOS. D5 (0,63) ( 8x0,190953)	1,527624	APTOS. B001 (0,28)	0,143052
APTOS. E1 (0,70) ( 2x0,212170)	0,424340	APTOS. A002 (0,26)	0,132834
APTOS. E2 (0,76)	0,230356	APTOS. A003 (0,26)	0,132834
APTOS. E3 (0,78)	0,236418	APTOS. A004 (0,23)	0,117507
APTOS. E4 (0,79) ( 4x0,239449)	0,957796	APTOS. A005 (0,30)	0,153270
APTOS. E5 (0,82)	0,248542	APTOS. A006 (0,24)	0,122616
APTOS. E6 (1,05) ( 2x0,318255)	0,636510	APTOS. A007 (0,25)	0,127725
APTOS. F (0,74) ( 2x0,112470)	0,224294	APTOS. A (0,15) (455x0,076635)	34,868925
APTOS. H1 (0,24) ( 8x0,072744)	0,581952	APTOS. A1 (0,16) ( 26x0,081744)	2,125344
APTOS. H2 (0,31) ( 2x0,093961)	0,187922	APTOS. A2 (0,17) ( 13x0,086853)	1,129089
		APTOS. B (0,29) ( 26x0,148161)	3,852186
<b>TOTAL EDIFICIO LA MALAGUEÑA 30,31 %</b>		<b>TOTAL EDIFICIO LA TORRE 51,09 %</b>	