

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD
DE PROPIETARIOS DEL
POLÍGONO INDUSTRIAL Y
COMERCIAL DE CARBALLO
(PRIMERA FASE)**

APROBADOS EN JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA
EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2013

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CARBALLO, PRIMERA FASE.

CAPITULO I.

AMBITO, REGULACION, DENOMINACIÓN Y DOMICILIO.-

ARTÍCULO 1º.- AMBITO TERRITORIAL.-

Su ámbito de actuación territorial se circunscribe a los límites actuales del Polígono Industrial y Comercial de Carballo, primera Fase.

ARTICULO 2º.- NORMAS REGULADORAS.-

La Comunidad de Propietarios responde a principios democráticos en su organización y funcionamiento, sin perjuicio del carácter vinculante que tienen los acuerdos adoptados válidamente por los Órganos de Gobierno de la Comunidad en las materias que afectan a ésta y al interés común de sus miembros.

La Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial y Comercial de Carballo, Primera Fase, es una entidad de promoción privada que reúne los requisitos establecidos en el artículo 24.1 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, relativo a los complejos inmobiliarios privados, es decir:

- a) Estar integrada por dos o más parcelas independientes entre sí cuyo destino principal es, en este caso, la actividad industrial y comercial.
- b) Participar los titulares de estas parcelas, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios

La citada Comunidad de Propietarios se regirá por lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, por lo dispuesto en la Ley de la Propiedad Horizontal y por lo dispuesto en los presentes Estatutos.

ARTICULO 3º.- DENOMINACIÓN.-

La Comunidad se denominará "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CARBALLO, PRIMERA FASE**".

ARTÍCULO 4º.- DOMICILIO SOCIAL.-

La Comunidad tendrá su **domicilio social en la Rúa do Cobre, Parcela A-1, en el Polígono Industrial y Comercial de Carballo**, pudiendo variarse por acuerdo de la Junta y posterior ratificación de la Asamblea General. Su CIF es el **E-15.337.777**.

ARTICULO 5º.- OBJETO.-

La Comunidad de Propietarios, dentro de su ámbito territorial, con plena personalidad jurídica, tiene como objeto primordial integrar a todos los propietarios comuneros, velar por el cumplimiento de estos Estatutos y los acuerdos que se adopten en el ámbito de sus facultades por los Órganos representativos de la Comunidad.

De Acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 b) de la vigente Ley de la Propiedad Horizontal, y en atención a la ampliación futura del Polígono Industrial y Comercial de Carballo en nuevas fases, la Comunidad podrá constituirse en una **Agrupación de Comunidades de Propietarios**, para la consecución de fines que beneficien a los comuneros en cualquier faceta de su actividad comunitaria o industrial.

ARTÍCULO 6º.- SERVICIOS COMUNES.-

Se consideran servicios comunes:

- a) El servicio de control de instalaciones y apoyo a los propietarios incluidos en el ámbito de actuación del polígono, servicio que se dispensará con carácter continuo las 24 horas del día.
- b) El servicio de vigilancia y control de las infraestructuras del polígono.
- c) La prestación del servicio de distribución del correo externo e interno, que comprende tanto la recogida y reparto del correo externo entre los propietarios del ámbito de actuación, como el reparto del correo interno de los mismos.
- d) El servicio de apoyo y asesoramiento a los propietarios, arrendatarios e usuarios del polígono.
- e) Cualquier otro servicio que pueda ser creado por la Junta General de Propietarios.

Para la prestación de estos servicios la Comunidad de Propietarios contará con personal a su servicio encargado de la realización de los mismos.

CAPITULO II.

DE LOS COMUNEROS. DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

ARTÍCULO 7º.- DE LA CONDICIÓN DE COMUNERO.-

Serán miembros de la Comunidad de Propietarios todas aquellas personas físicas y jurídicas que reúnan la condición de propietarios de parcelas o fincas ubicadas en la primera fase del Polígono Industrial y Comercial de Bértoa.

ARTÍCULO 8º.- DERECHOS DE LOS COMUNEROS.-

Serán derechos de los comuneros:

- a) Asistir a la Junta General de Propietarios con voz y voto.
- b) Ser electores y elegibles para los Órganos de Gobierno.
- c) Recibir información sobre los acuerdos adoptados y de la composición de los Órganos de Gobierno de la Comunidad.
- d) Recibir información del desarrollo de las actividades de la Comunidad por medio de los Órganos de Representación.
- e) Recibir información de las cuentas de la Comunidad, a cuyos efectos las mismas se pondrán a disposición de los comuneros con al menos siete días de anterioridad a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria.
- f) Hacer propuestas a los Órganos de Gobierno en orden al mejor cumplimiento de los fines de la Comunidad.
- g) Impugnar los acuerdos de los Órganos de Gobierno que estimen contrarios a la Ley o los Estatutos
- h) Y, en general, el ejercicio de todos los derechos que se reconozcan en los presentes Estatutos y demás disposiciones de carácter interno que los desarrollen.

ARTÍCULO 9º.- ALCANCE DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-

Cada propietario tendrá la plena propiedad de la parcela que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, y en estos Estatutos.

Al propietario de cada parcela corresponde la propiedad exclusiva de cuantos elementos se hallen en el interior de la misma y en especial las construcciones que sobre ella se hubieran edificado o se edifiquen en el futuro.

Todo propietario puede efectuar a su costa y dentro de su parcela, las obras y modificaciones que estime pertinentes, siempre que no afecten a los elementos comunes y en todo caso con sujeción a las ordenanzas municipales.

ARTÍCULO 10º.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su parcela, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propia parcela e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su parcela las reparaciones que exija el servicio de la comunidad y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su parcela a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de la Comunidad, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una parcela en el ámbito de la Comunidad de Propietarios, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. La parcela estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la parcela, el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la Comunidad.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la Comunidad, un seguro de responsabilidad civil para

hacer frente a posibles reclamaciones de terceros o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente de sus instalaciones o servicios generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso de los elementos comunitarios y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones la parcela perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la parcela.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a una o varias parcelas, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

ARTICULO 11º.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.-

Las cuotas de participación que sirven de módulo para determinar la contribución de cada propietario en los beneficios, en las cargas y en las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, han sido calculadas en proporción a la superficie de cada parcela respecto a la total superficie industrial del polígono, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad aprobados en la Junta General Extraordinaria de la Comunidad celebrada el 30 de Julio de 1991.

Si el titular de una parcela procediera a la división de la parcela inicial en varias parcelas independientes, distribuirá su inicial cuota de participación entre las resultantes del modo que estime conveniente. Del mismo modo, la agrupación de dos o más parcelas, supondrá que la cuota de la resultante será la correspondiente a la suma de las cuotas de las parcelas primitivas que hubieran sido agrupadas

ARTÍCULO 12º.- RECLAMACION DE CUOTAS.-

Las obligaciones relativas al pago de las cuotas deberán cumplirse por el propietario de la parcela en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal.

A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

ARTICULO 13º.- COPROPIEDAD.-

En caso de copropiedad, se designará una sola persona para el ejercicio de los derechos del titular y, responderán solidariamente los cotitulares frente a la Comunidad de Propietarios de cuantas obligaciones se derive de su cotitularidad.

CAPITULO III

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.-

ARTÍCULO 14º.- ORGANOS.-

Los Órganos de Gobierno y Representación de la Comunidad de Propietarios son la **Junta General de Propietarios, la Junta Rectora y el Presidente.**

ARTÍCULO 15º.- JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS.-

La Junta General de Propietarios, válidamente constituida, es el órgano superior de la Comunidad y sus acuerdos, adoptados con arreglo a lo establecido en estos Estatutos, son obligatorios para todos los comuneros.

ARTÍCULO 16º.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS.-

La Junta General de Propietarios estará formada por todos los comuneros. Cada propietario tendrá derecho a un voto. Para el ejercicio del derecho de voto será condición indispensable encontrarse al corriente en el pago de las cuotas comunitarias.

En caso contrario el comunero podrá asistir a Junta General de Propietarios, pudiendo ejercitar su derecho a ser oído, pero sin poder ejercitar el derecho de voto.

Los comuneros personas físicas actuarán en la Junta General de Propietarios en nombre propio, en tanto que los comuneros personas jurídicas actuarán por medio de sus representantes legales, aunque en ambos casos podrán delegar en otro comunero sus derechos de voto mediante autorización o apoderamiento específico a tal efecto.

ARTÍCULO 17º.- REGIMEN DE CONVOCATORIAS.-

Las reuniones de la Junta General de Propietarios serán Ordinarias y Extraordinarias.

La Junta General Ordinaria se celebrará una vez al año dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio, previo acuerdo adoptado por la Junta Rectora.

La Junta General Extraordinaria se celebrará previo acuerdo de la Junta Rectora o como consecuencia de propuesta dirigida al Presidente de la Comunidad. En este último caso los proponentes harán constar el asunto o asuntos que formarán el Orden del Día y ha de ser suscrita por un número de comuneros de la entidad no inferior al veinte por ciento del total, que sumen al menos el veinte por ciento de las cuotas de participación, a la fecha de la solicitud.

ARTÍCULO 18º.-

La convocatoria de las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, será efectuada por el Presidente.

La convocatoria tendrá que ser efectuada con al menos diez días naturales de antelación a la fecha de celebración, deberá ser remitida a todos los comuneros y en la misma constará el lugar, la fecha y la hora de celebración, así como el Orden del día con los asuntos que se vayan a tratar.

ARTÍCULO 19º.-

Las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria cuando concurren a ellas, presentes o representados, la mayoría de los propietarios que representen a su vez, la mayoría de las cuotas de participación y en segunda convocatoria, cualquiera que sea su número, sin sujeción a quorum.

ARTÍCULO 20º.-

Salvo en aquellos casos en que los presentes Estatutos o la Ley exijan una mayoría cualificada, los acuerdos que adopte la Junta General se tomarán por mayoría simple de los propietarios presentes o representados, que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación, entendiéndose tal mayoría cuando los votos afirmativos superen a los negativos, no siendo computables e estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

ARTÍCULO 21°.-

La presidencia de la Junta General corresponde al Presidente de la Comunidad y en ausencia de éste al Vicepresidente. Para el supuesto de ausencia de ambos la función de presidencia será ejercida por el Secretario de la Comunidad.

La mesa de la Junta General estará formada por el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario de la Comunidad, que actuará a su vez como Secretario de la Junta General, salvo que este último hubiere de ocupar el cargo de presidencia de la Junta General, en cuyo caso tales funciones las asumiría otro de los miembros de la Junta Rectora.

ARTICULO 22°.- FUNCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-

Son funciones de la Junta General Ordinaria:

- a) Sancionar las cuentas y justificantes presentados por la Junta Rectora relativos a los cobros y pagos realizados.
- b) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos.
- c) Aprobar las derramas necesarias para atender a los gastos comunes, la forma y aportación que ha de satisfacerse propuestas por la Junta Rectora.
- d) Elegir los miembros de la Junta Rectora.
- e) Ratificar la contratación de personal que haya efectuado la Junta Rectora.
- f) Aprobar la fijación de las cuotas de participación y modificación de las mismas, a propuesta de la Junta Rectora.
- g) Aprobar obras extraordinarias y de mejora y la instalación de nuevos servicios, a propuesta de la Junta Rectora ó del 20% de los propietarios que sumen al menos el 20% de las cuotas de participación.

La Junta General Extraordinaria se reunirá por acuerdo de la Junta Rectora, cuantas veces esta lo estimara necesario o a petición de los propietarios que representen como mínimo el 20% los propietarios que sumen a su vez, al menos, el 20% de las cuotas de participación de la Comunidad, y conocerá de todos los demás asuntos de la citada Comunidad que no sean objeto de la Junta General Ordinaria.

ARTICULO 23°.-

Los acuerdos adoptados por la Junta General serán transcritos en un acta que será redactada por el Secretario de la misma, y suscrita por él con el visto bueno del Presidente. Dicha acta será incorporada al correspondiente Libro de Actas.

Los acuerdos adoptados serán comunicados a los comuneros para su debido conocimiento.

JUNTA RECTORA

ARTÍCULO 24°.-

La Junta Rectora es el órgano colegiado encargado del gobierno, gestión y dirección ordinaria de la Comunidad.

La Junta Rectora estará integrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Tesorero y un número de vocales no inferior a uno ni superior a tres.

Los miembros de la Junta Rectora no podrán percibir retribuciones fijas y periódicas por el ejercicio de sus cargos, sin perjuicio del derecho a ser resarcidos de los gastos soportados con motivo de su actuación en representación de la Comunidad.

ARTÍCULO 25°.-

La Junta Rectora se reunirá una vez al trimestre y, en todo caso, cuando la convoque el Presidente o a instancia de la mayoría de sus miembros mediante escrito dirigido al Presidente.

ARTÍCULO 26°.-

La Junta Rectora se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión al menos la mitad más uno de sus miembros.

Los acuerdos serán válidamente adoptados por mayoría simple de votos. En caso de empate, el voto del Presidente será de calidad.

Los acuerdos adoptados por la Junta Rectora serán transcritos en un acta que será redactada por el Secretario de la misma, y suscrita por él, con el visto bueno del Presidente. Dicha acta será incorporada al correspondiente Libro de Actas.

ARTÍCULO 27°.-

La Junta Rectora tendrá las siguientes funciones:

- a) Adoptar los acuerdos relativos a la gestión ordinaria de la Comunidad.
- b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta General.
- c) Elaborar el presupuesto de ingresos y gastos, y la liquidación de cuentas para someterlas a estudio y, en su caso, aprobación por la Junta General.
- d) Adoptar acuerdos relativos a la contratación, adquisición y enajenación de bienes y servicios.

- e) Inspeccionar la contabilidad y decidir en materia de cobros, pagos y expedición de libramientos, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Presidente y al Tesorero.
- f) Cualquier otra facultad que no sea competencia exclusiva de la Junta General de Propietarios.

ARTÍCULO 28°.-

Los miembros de la Junta Rectora serán elegidos conforme lo establecido en los artículos 31 y siguientes de estos Estatutos para un período de dos años, y cesarán por las mismas causas que para el Presidente se establecen en el artículo 32 de los presente Estatutos.

En el supuesto de cese voluntario o forzoso de miembros de la Junta Rectora, el Presidente procederá a designar provisionalmente a los nuevos miembros que sustituyan a aquellos en el plazo máximo de un mes desde la fecha del cese. De los citados ceses se dará cuenta en la primera Junta General que se celebre.

Los nombramientos provisionales efectuados habrán de ser ratificados en la primera Junta General Ordinaria que se celebre, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de estos Estatutos.

ARTÍCULO 29°.-

El Presidente de la Comunidad, que lo es también de sus Órganos de Gobierno, es el cargo de mayor rango de la Comunidad de Propietarios, correspondiéndole su representación ante terceros y la actuación ante ellos en nombre de la Comunidad.

ARTÍCULO 30°.-

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Representar a la Comunidad de Propietarios.
- b) Dirigir la actuación de la Junta Rectora.
- c) Vigilar y velar por el cumplimiento y ejecución de los acuerdos válidamente adoptados por la Junta General y la Junta Rectora.
- d) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de las sesiones que celebren la Junta General y la Junta Rectora y autorizar con su firma las actas correspondientes.
- e) Ordenar los pagos.
- f) Nombrar provisionalmente a los miembros de la Junta Rectora que cubran los puestos que hayan quedado vacantes como consecuencia del cese voluntario o forzoso de los titulares.
- g) Adoptar cualquier medida urgente que la buena marcha de la Comunidad de Propietarios aconseje o que en el desarrollo de sus actividades resulte necesaria o conveniente, sin perjuicio de dar cuenta posteriormente a la Junta Rectora.

ARTÍCULO 31°.-

El Presidente de la comunidad será elegido por la Junta General mediante sufragio libre, igual y secreto para un periodo de dos años.

ARTÍCULO 32°.-

El Presidente de la Comunidad de Propietarios cesará por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento del plazo máximo de duración del mandato.
- b) Baja voluntaria.
- c) Fallecimiento.

No obstante, en los supuestos señalados en las letras a) y b) el Presidente continuará en el ejercicio del cargo en funciones hasta la elección de nuevo Presidente.

ARTÍCULO 33°.-

El proceso electoral para la elección de Presidente se iniciará previo acuerdo de la Junta Rectora, con cumplimiento de los requisitos exigidos por los presentes Estatutos.

En el supuesto de la letra a) del artículo 32 el mencionado acuerdo habrá de ser adoptado dentro de los dos meses anteriores a la fecha de vencimiento del plazo máximo de duración del mandato vigente, en tanto que en los supuestos de las letras b) y c) del mencionado artículo, el acuerdo habrá de adoptarse dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la baja voluntaria, o de la fecha de fallecimiento, respectivamente.

ARTÍCULO 34°.-

Los aspirantes habrán de formalizar sus candidaturas con una anterioridad no inferior a diez días a la fecha de celebración de la Junta General convocada al efecto. Dicha candidatura habrá de ir necesariamente acompañada de la lista de los comuneros propuestos para formar parte de la Junta Rectora. Las listas de las candidaturas presentadas quedarán expuestas en la sede de la Comunidad de Propietarios con una antelación de diez días a la fecha de celebración de la Junta General.

Para ser candidato a Presidente o miembro de la Junta Rectora será necesario ser propietario y estar al corriente de las obligaciones comunitarias.

ARTÍCULO 35°.-

Será elegido Presidente el candidato que obtenga la mitad más uno de los votos de los comuneros presentes o representados, que sumen a su vez la mayoría de las cuotas presentes.

En el supuesto de que hayan concurrido al proceso electoral dos o más candidatos y en la votación ninguno de ellos hubiere obtenido el número de votos favorables exigidos en

el párrafo precedente se celebrará una segunda votación, siendo elegido el candidato que obtenga mayor número de votos y que a su vez sume la mayor cuota de participación.

La elección de un candidato a Presidente llevará consigo la de la lista de miembros de la Junta Rectora que aquél haya acompañado a su propia candidatura.

ARTÍCULO 36°.-

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en su ausencia, y tendrá sus mismas atribuciones.

ARTÍCULO 37°.-

El Secretario tendrá las siguientes atribuciones:

- a) La dirección de los trabajos administrativos de la Comunidad.
- b) La llevanza de los libros de la Comunidad legalmente preceptivos.
- c) La custodia de la documentación de la entidad.
- d) El libramiento, con el visto bueno del Presidente, de las certificaciones que se le soliciten.
- e) El cumplimiento de todas las obligaciones documentales en los términos que legalmente correspondan.

ARTÍCULO 38°.-

El Tesorero tendrá las siguientes atribuciones:

- a) La custodia de los fondos pertenecientes a la Comunidad
- b) El cumplimiento de las órdenes de pago que expida el Presidente o la Presidenta.
- c) La llevanza de la contabilidad de la Comunidad.
- d) La elaboración del borrador de Presupuestos de la Comunidad.
- e) La elaboración de las cuentas anuales de la Comunidad

ARTÍCULO 39°.-

Los Vocales tendrán las obligaciones propias de su cargo como miembros de la Junta Rectora, así como las que nazcan de las delegaciones o comisiones de trabajo que la propia Junta les encomiende.

CAPITULO IV

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 40°.-

Los recursos económicos previstos para el desarrollo de los fines y actividades de la Comunidad serán los siguientes:

- a) Las cuotas de los comuneros fijadas de acuerdo a su cuota de participación
- b) Las subvenciones, que pudiera recibir de forma legal, por parte de organismos oficiales o de terceras personas.
- c) Los ingresos y los rendimientos provenientes de sus bienes y valores.
- d) Los ingresos procedentes de la prestación de servicios relacionados con la consecución de sus fines.
- e) Cualquier otro recurso lícito.

Las cuotas comunitarias se abonarán a mes vencido, entre los días 28 y 31 del mes correspondiente.

ARTÍCULO 41°.-

La Comunidad llevará los Libros de contabilidad, de acuerdo con lo establecidos en la normativa legal que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 42°.-

Las únicas personas legitimadas para la disposición de fondos de la Comunidad serán los miembros de la Junta Rectora, aunque en cualquier caso se precisará la actuación mancomunada de al menos dos de ellos.

ARTÍCULO 43°.-

El ejercicio asociativo y económico será anual y su cierre tendrá lugar el treinta y uno de diciembre de cada año.

ARTÍCULO 44°.-

La Comunidad de Propietarios podrá prestar sus servicios a otras parcelas de las distintas fases del polígono, en tanto dichas fases no se hallen constituidas en Comunidades de Propietarios independientes, o, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5° de los presentes Estatutos, no se haya constituido una Agrupación de Comunidades de Propietarios del Polígono Industrial y Comercial de Carballo.

Para calcular el importe a abonar por los servicios prestados a otras fases del polígono se aplicará como base el módulo aplicable en cada momento a los miembros de la Comunidad de Propietarios. Dicho módulo se aplicará en función de los metros cuadrados de cada parcela de las otras fases del Polígono que se incorporen a los servicios que presta esta Comunidad de Propietarios, cuidando que la contribución de estas parcelas sea suficiente para cubrir el coste adicional que suponga la prestación de estos servicios.

CAPITULO V

ARTÍCULO 45º.- MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.-

Los presentes Estatutos, podrán modificarse para mejor conseguir los fines que se persiguen, por acuerdo expreso de la Junta General de Propietarios, debiendo reunir una mayoría de los tres quintos de propietarios presentes o representados que sumen a su vez tres quintos de las cuotas de participación.

Carballo, 29 de noviembre de 2013

Five handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The signatures are stylized and vary in complexity, with some including initials or names like 'L. Manda' and 'J. B. B.'.