



## ESTATUTOS VERSIÓN 1.1

### Historial de revisiones

Fecha	Versión	Autor	Cambios	Aprobador
15 de enero de 1981	1.0	Administrador	Primera versión aprobada	Junta de propietarios
31-03-2025	1.1	Administrador	Según la Junta General Extraordinaria del 11 de noviembre de 2024: Artículo 11: Apartado a) adaptado para cumplir con las leyes y regulaciones vigentes y Apartado b) decisión añadida de prohibir los alquileres vacacionales.	Junta de propietarios

## ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN «LA COLINA»

### Enlace a las secciones principales:

- [General](#)
- [Derechos y obligaciones](#)
- [Uso de los chalets y apartamentos](#)
- [De los gastos](#)

- Gestión y administración
  - Responsabilidad Civil y Seguros
  - Disposiciones comunes
  - Reglamento para la Gestión Interior
- 

## **1er ARTÍCULO**

Bajo la denominación de Comunidad de Propietarios de la Urbanización «La Colina», ubicada en Los Cristianos, Término Municipal de Arona, y amparada por la Ley de Interés Patrimonial, se constituye la Comunidad de Propietarios de dicha finca, en la que se integran todos los propietarios de chalets y apartamentos situados en la misma. Esta denominación podrá ser sustituida por cualquier otra por acuerdo mayoritario de la Comunidad.

## **ARTÍCULO 2**

A cada propietario le corresponde:

**a)** Con carácter privativo:

La propiedad plena y exclusiva del apartamento o chalet que le pertenece, con las limitaciones impuestas por la Ley de Interés Patrimonial. Esta propiedad privativa incluye el pavimento, el techo, el alcantarillado y los servicios públicos que pasan por debajo de dicha propiedad.

**b)** Con carácter de copropiedad:

Todos y cada uno de los elementos que se relacionan en el Primer párrafo de la escritura de declaración de obra nueva y división de viviendas otorgada el día ..... ante el Notario de Granadilla, D. Lucas Raya Medina.

## **ARTÍCULO 3**

El solo hecho de ser propietario de un apartamento o chalet situado en la finca implica la aprobación y aceptación de los presentes Estatutos y la observancia de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios en las materias propias de su competencia, todo

ello sin perjuicio del derecho de oposición a dichos acuerdos que autoriza el artículo 16 de la Ley de Interés Propietario.

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES**

### **ARTÍCULO 4**

Cada propietario podrá efectuar a su costa y en el apartamento o chalet de su propiedad las mejoras y modificaciones que considere oportunas, siempre que no afecten a ningún elemento común, a la propiedad privativa de los demás propietarios, ni a la seguridad, forma o estado exterior del inmueble, debiendo comunicar previamente dichas obras a la Comunidad de Propietarios.

### **ARTÍCULO 5**

Todo propietario está obligado a efectuar a su costa y en su apartamento o chalet, así como en sus instalaciones y servicios principales, cuantas obras o reparaciones sean necesarias para evitar daños al inmueble o a cualquier otro propietario, siendo responsable de los daños que se causen por incumplimiento de esta norma.

### **ARTÍCULO 6**

Además de las limitaciones que impone la Ley de Interés Patrimonial, queda prohibido a los propietarios:

- a)** Colocar o almacenar objetos en los vestíbulos, pasillos, escaleras y demás elementos comunes, ya sea de forma permanente o temporal.
- b)** Realizar cualquier clase de obra en los elementos o servicios comunes sin autorización de la Comunidad, aunque sea en beneficio de la finca; el incumplimiento de esta obligación conllevará que el infractor deba abonar a la Comunidad en concepto de sanción, una multa cuyo importe será igual al coste estimado de la obra realizada y a los trabajos que hubieren de realizarse para reponer las cosas a su estado original, todo ello sin perjuicio de las acciones legales oportunas que puedan ejercitarse contra dicho infractor, para reclamar la mencionada sanción y los daños y perjuicios causados con motivo de dicha obra.
- c)** También queda prohibido estacionar cualquier vehículo en los accesos y circular con vehículos de carga por las zonas comunes que no estén habilitadas para tal efecto.

## **ARTÍCULO 7**

Todo propietario podrá exigir a la Comunidad la realización de las obras necesarias en los elementos comunes, así como la pronta reparación o sustitución de los servicios e instalaciones comunes que dejen de funcionar por avería o destrucción, o que resulten manifiestamente inconvenientes o insuficientes. La financiación de dichas reparaciones o obras se realizará con cargo al Fondo de Reserva previsto en el último párrafo del artículo 20.

## **ARTÍCULO 8**

Todo propietario está obligado a consentir la realización en su propiedad particular de cualquier obra de reparación que requieran los servicios del inmueble, permitiendo para ello el ingreso a dicha propiedad durante el horario de trabajo de las personas encargadas de ejecutar dichas reparaciones.

## **ARTÍCULO 9**

El actual propietario o los futuros propietarios de apartamentos o chalets quedan expresamente autorizados para efectuar cuantas operaciones de división, agregación, agrupación, segregación y determinación del resto que consideren necesarias o convenientes sobre los inmuebles de su propiedad, incluso después de haber vendido uno o más inmuebles, sin aprobación de la Junta de Propietarios, siempre que no contravengan lo dispuesto en los presentes Estatutos y Reglamentos, estableciendo las cuotas de participación correspondientes a cada uno de los inmuebles que creen, sin alterar las restantes.

## **USO DE LOS CHALETS Y APARTAMENTOS**

### **ARTÍCULO 10**

Los apartamentos y chalets se destinarán exclusivamente a vivienda, y no se permitirá ninguna actividad comercial ni profesional en ellos. Tanto en los apartamentos como en los chalets no se podrá realizar ninguna actividad indebida o que cause daños o molestias a los demás ocupantes. También está prohibida la instalación de maquinaria o motores, excepto aquellos de potencia limitada que no produzcan vibraciones molestas ni consecuencias molestas para los demás ocupantes de la propiedad. Por último, se controlará el uso de radios, televisores y equipos de música para que su volumen no moleste a los demás ocupantes.

## **ARTÍCULO 11**

### **a) Alquileres de larga duración (3 meses o más por alquiler)**

Los propietarios que utilicen su piso temporal o permanentemente para alquilarlo a terceros están obligados a declarar esta situación ante las autoridades competentes y registrarlos en la policía nacional.

Los contratos de alquiler por tiempo inferior a un año deben inscribirse en el registro de la propiedad, indicando el motivo (estudiantes, contratos de trabajo de los inquilinos, por tiempo inferior a un año, etc.)

### **b) Alquileres vacacionales (menos de 3 meses por alquiler)**

**Los alquileres vacacionales están prohibidos.**

Se exceptúan de esta norma aquellos apartamentos en los que el propietario tuviera una licencia activa y vigente para alquiler turístico (licencia VV) que fue aprobada por las autoridades en el momento del acuerdo de la Junta de Propietarios en Junta General Extraordinaria de 11 de noviembre de 2024, y que dicha licencia siga vigente en ese momento para alquiler vacacional.

## **DE LOS GASTOS**

### **12º ARTÍCULO**

Los gastos generales para el adecuado mantenimiento de los apartamentos, chalets y sus elementos comunes, no susceptibles de individualización, serán de cuenta de sus propietarios en proporción a sus respectivas cuotas, que con carácter general o especial para el grupo A, se determinen en la escritura de división de viviendas.

### **ARTÍCULO 13**

Los gastos ordinarios o normales de utilización, conservación, reparaciones, renovación y mantenimiento o cualquier otro relativo a instalaciones o elementos que se destinen o apliquen a servicios de los que resulten de hecho beneficiarios uno o algunos de los inmuebles y no todos, serán satisfechos únicamente por aquellos.

### **ARTÍCULO 14**

Todo propietario está obligado a comunicar por escrito a la Comunidad cualquier cambio de domicilio a efectos de notificaciones, así como de exigencias de pago y reclamaciones judiciales, todo lo cual surtirá el efecto legal deseado siempre que se realicen en los domicilios expresamente señalados por los propietarios y que deberán estar necesariamente fijados en la Isla de Tenerife.

## **GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

### **ARTÍCULO 15**

La Junta de propietarios es el órgano supremo para la gestión de los elementos comunes de la propiedad y la necesaria coordinación entre los particulares. Sus resoluciones, dentro de sus competencias, vinculan a todos los propietarios en los términos previstos en la Ley de Interés Patrimonial.

### **ARTÍCULO 16**

La Junta nombrará a un Presidente de entre los propietarios, con las facultades que le confiere la Ley, para representar a la Comunidad en juicio y fuera de él; también convocará y dirigirá las reuniones y dispondrá la redacción de las actas, que firmará junto con el Secretario de la Comunidad. Asimismo, la Junta nombrará a un Vicepresidente de entre los propietarios, quien sustituirá al Presidente en caso de ausencia o enfermedad; dicho Vicepresidente tendrá las mismas facultades que el Presidente.

### **ARTÍCULO 17**

Asimismo la Junta designará de entre los propietarios un Secretario que será el encargado de llevar a cabo la correspondiente convocatoria a las sesiones de la Junta, levantar acta de cada sesión que se celebre, certificar los acuerdos adoptados con el visto bueno del Presidente y efectuar las notificaciones de dichos acuerdos.

La Junta también nombrará a dos miembros entre los propietarios. Los propietarios elegidos para las funciones mencionadas constituirán el Comité de la Comunidad.

### **ARTÍCULO 18**

De igual manera, la Junta designará al Administrador o Ejecutivo de la Comunidad. Esta función deberá recaer en una persona que no posea bienes en el edificio y que deberá desempeñar las funciones que le asignen la Junta o el Comité.

**ARTÍCULO 19**

Los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Vocales serán gratuitos y reelegibles, con una duración de dos años, y se renovarán por mitad numérica en la asamblea anual ordinaria o cuando así lo decida la Asamblea Extraordinaria convocada al efecto. Las personas nominadas para dichos cargos deberán aceptarlos, salvo que exista causa justificada que las exima de su desempeño.

**ARTÍCULO 20**

Dentro de los primeros cuatro meses de cada anualidad, el Administrador elaborará el balance del año anterior y presentará a la Junta de Propietarios el Plan de Ingresos y Gastos del año en curso. Los documentos justificativos estarán disponibles en la Secretaría de la Comunidad durante las dos semanas previas a la Junta; cualquiera de los propietarios podrá solicitar por escrito y a su cuenta las fotocopias correspondientes.

Si la Junta aprueba el Plan de Ingresos y Gastos, sus efectos se retrotraerán al 1 de enero del año en que se apruebe. En caso de que, por cualquier motivo, dicho Plan no se apruebe dentro del plazo mencionado en el párrafo anterior, se prorrogará el Plan del año anterior con un incremento del 20%, sin perjuicio de los reajustes y liquidaciones previstos al aprobarse el plan vigente.

En el mencionado Plan de Ingresos y Egresos se determinarán los conceptos correspondientes a ingresos señalando las cantidades que cada inmueble deberá pagar de acuerdo con su respectiva cuota de participación, general y especial.

El Presupuesto Ordinario se incrementará obligatoriamente cada año fiscal en un cinco por ciento de su importe, que se constituirá en un fondo de reserva hasta que alcance la vigésima parte del valor de la propiedad. Con cargo a dicho fondo de reserva, la Junta de Propietarios podrá sufragar el coste de las reparaciones adicionales para la conservación de la propiedad o, en su caso, el déficit del Plan de Ingresos y Gastos vigente.

Junto con el pago de la primera cuota mensual de gastos comunes, los copropietarios están obligados, por una sola vez, a abonar otra cantidad igual con el objeto de constituir parcialmente el mencionado Fondo de Reserva.

**ARTÍCULO 21**

Todos los movimientos de fondos se efectuarán a través de una cuenta corriente abierta a nombre de la Comunidad en cualquier banco de Los Cristianos; todos los pagos se canalizarán a través de dicha cuenta. La disposición de fondos de esta cuenta se efectuará mediante cheques suscritos por el Presidente, Vicepresidente o Secretario, indistintamente, así como por el Administrador.

## **ARTÍCULO 22**

Las cantidades anuales que los propietarios deben pagar según el Presupuesto Ordinario se ingresarán al Administrador o, en su caso, en la cuenta corriente de la Comunidad, cada mes natural y dentro de los diez primeros días de cada uno. Cualquier cuota no pagada dentro de dicho plazo generará, sin necesidad de notificación, un interés del 5% mensual a favor de la Comunidad desde la fecha en que debiera haberse pagado. Este interés deberá abonarse junto con el importe de la cuota mencionada, teniendo la misma consideración que esta.

Si el propietario no ha hecho efectiva la cuota pendiente y los intereses correspondientes en un plazo de 60 días, se le notificará el pago, debiendo además abonar las costas de dicho requerimiento. Transcurridos quince días desde la fecha de la notificación, la Comunidad podrá reclamar judicialmente al propietario moroso las cuotas pendientes, los intereses devengados y las costas derivadas del mismo.

## **ARTÍCULO 23**

Cuando algún asunto sometido a la consideración de la Junta sea objeto de discusión o debate sin llegar a acuerdo unánime, dicha discusión se reglamentará, aplicándose tres sesiones a favor del problema debatido y otras tres en contra; previa verificación se procederá a la votación correspondiente y la resolución resultante será aprobada si obtiene la mayoría legalmente establecida.

## **ARTÍCULO 24**

Los siguientes libros deberán llevarse con carácter obligatorio:

**a)** El libro de propietarios, donde en el folio correspondiente a cada apartamento/chalet se hará constar el nombre del primer propietario del mismo, los cambios de titularidad y el domicilio que a efectos de los presentes Estatutos haya señalado el propietario, así como los demás datos que la Junta estime oportunos.

**b)** El libro de actas.

- c) El libro de caja
- d) El libro mayor o de cuentas por apartamentos y chalets.
- e) Los demás libros que determine la Junta de Propietarios.

## **RESPONSABILIDAD CIVIL Y SEGUROS**

### **ARTÍCULO 25**

La responsabilidad civil nacida del inmueble se dividirá entre todos los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

La responsabilidad civil derivada de culpa o negligencia imputable a uno de los propietarios u ocupantes de un piso o local será responsabilidad del propietario o de cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder a dicho propietario contra el responsable del acto u omisión.

### **ARTÍCULO 26**

Se establecerá una póliza de seguro a nombre de la Comunidad que cubra la totalidad de la propiedad y que comprenda los riesgos de incendio, explosión, inundación y otros accidentes. Esta póliza será contratada por el Presidente en representación de la Comunidad, pudiendo contratarla con la compañía que considere conveniente, siempre que esta sea suficientemente solvente. Las primas correspondientes a dicha póliza se dividirán proporcionalmente a las cuotas de participación de cada propietario.

Tanto la Compañía de Seguros, a través de su personal, como el Presidente de la Comunidad, tienen la autoridad para realizar las inspecciones oportunas.

## **DISPOSICIONES COMUNES**

### **ARTÍCULO 27**

Los propios propietarios y sus sucesores en la propiedad del inmueble aceptan estos Estatutos.

### **ARTÍCULO 28**

Para la resolución de cuantas cuestiones de carácter judicial pudieran plantearse, los propietarios, con renuncia a cualquier otro fuero, se someterán expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife.

---

## **REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “LA COLINA”**

### **1er ARTÍCULO**

#### **DEL RESPONSABLE**

El nombramiento y cese del responsable deberá ser realizado por el Presidente, quien informará a la Junta de Propietarios de la decisión adoptada. Los deberes y derechos del responsable, así como su salario, se regirán por el reglamento correspondiente. Además de los deberes establecidos en dicho reglamento, deberá atender con cortesía a cualquier persona, ocupante o desconocido que requiera sus servicios; velará por el normal funcionamiento de los ascensores, evitando su uso indebido o por menores no acompañados; también será su deber velar por el mantenimiento y el buen funcionamiento de todos los elementos comunes de la Comunidad.

### **ARTÍCULO 2**

#### **DE LOS ASCENSORES Y DEMÁS EQUIPOS MECÁNICOS Y ELEMENTOS COMUNES**

Para el uso de los ascensores se deberán observar las siguientes normas:

- a)** No podrán ser utilizados por niños menores de diez años salvo que estén acompañados por adultos.
- b)** Queda prohibida su utilización por un número de personas superior al límite máximo de aforo.
- c)** No se podrán transportar en los ascensores animales ni objetos que produzcan olores desagradables.
- d)** Se procurará evitar cualquier ruido que pueda producirse por los ascensores y que resulte molesto para el resto de ocupantes de la vivienda.

**e)** Está prohibido transportar objetos pesados o que superen el límite máximo de la capacidad de carga de los ascensores.

El cuidado de los ascensores, demás equipos mecánicos y elementos comunes será responsabilidad exclusiva del responsable, quien será el único responsable. Ningún propietario podrá manipular los mecanismos en caso de avería.

### **ARTÍCULO 3**

#### **DEL SISTEMA DE ILUMINACIÓN**

Tanto el acceso principal como los accesos comunes y escaleras estarán suficientemente iluminados durante las horas nocturnas o diurnas que sean necesarias, y el responsable solicitará al Administrador los elementos necesarios, como focos, etc. para mantenerlo en buen estado.

### **ARTÍCULO 4**

#### **DEL RETÉN, PASILLOS Y ESCALERAS**

Todos y cada uno de estos elementos se utilizarán exclusivamente para su propósito específico. Ningún propietario podrá colocar en ellos objetos como bicicletas, cochecitos, etc. Tampoco podrán utilizarse para que los niños jueguen en ellos ni como lugares de reunión; se deberán evitar los ruidos y, en general, cualquier cosa que pueda causar molestias.

### **ARTÍCULO 5**

#### **DE CARTELES**

Para la colocación de rótulos exteriores deberá solicitarse la aprobación de la Comunidad, quien determinará en cada caso el ritmo y forma de su colocación, e incluso si ésta es procedente.

### **ARTÍCULO 6**

#### **USO DE LOS CHALETS Y APARTAMENTOS**

Se prohíbe expresamente causar ruidos, alborotos, etc. en los chalets y apartamentos que puedan incomodar a los demás ocupantes de la propiedad. Los televisores, radios,

tocadiscos, etc., deben utilizarse de forma que no causen molestias, bajando el volumen después de las 23:00.

Los propietarios de apartamentos y chalets que no los destinen a su propio uso deberán declarar en los contratos celebrados con sus ocupantes que estos conocen y se comprometen a cumplir el presente Reglamento. Asimismo, deberán cumplir los requisitos legales del contrato celebrado con dichos ocupantes, quedando la Comunidad exenta de las sanciones que pudieran derivarse del incumplimiento de esta obligación. En caso de que la Administración imponga alguna sanción a la Comunidad por el incumplimiento de esta norma, esta podrá exigir al infractor o infractores el reembolso de dicha sanción.

Finalmente, todo propietario u ocupante que se ausente del apartamento por más de setenta y dos horas, deberá entregar la llave del mismo a una persona de su confianza en el edificio, o en su defecto, al responsable para que pueda entrar en el apartamento en caso de emergencia, como rotura de tuberías, fugas de gas, cortocircuitos, etc.

## **ARTÍCULO 7**

### **COLOCACIÓN DE OBJETOS EN LAS BALONCESTAS DE LOS APARTAMENTOS**

Está prohibido colocar macetas u otros objetos en ventanas, balcones o cualquier otro hueco, aunque sean decorativos, a menos que se tomen las medidas precisas para que no presenten peligro de caída o incomoden a los demás propietarios de los pisos inferiores, incluso en el momento de su arreglo y riego.

## **ARTÍCULO 8**

### **COLGADO DE ROPA EN BALCONES Y VENTANAS**

Queda expresamente prohibido colgar ropa que sobresalga y quede a la vista en balcones y ventanas que den de algún modo al exterior del inmueble.

## **ARTÍCULO 9**

### **DEL USO Y DISFRUTE DE LA PISCINA Y JARDINES**

Todos los propietarios de los apartamentos y chalets de la Urbanización pueden hacer uso de los elementos comunes mencionados, lo que se extiende a las familias de quienes conviven con ellos, excepto la piscina, cuyo uso será necesariamente diurno. Su

uso está sujeto a las normas de decoro e higiene establecidas por las administraciones competentes y las establecidas a tal efecto por la Administración de la Comunidad. Queda estrictamente prohibido bañarse en la piscina y utilizar las duchas para este fin.

Las personas que no sean propietarias y sus familiares que convivan con ellas, para utilizar los elementos mencionados, deberán obtener previamente del responsable la tarjeta indispensable para tal fin. Los propietarios de la Finca n.º 71 o parte de ella (aparcamiento) no podrán usar ni disfrutar de los jardines ni de la piscina.

## **ARTÍCULO 10**

### **DE ANIMALES**

Está prohibido tener animales en la Urbanización que puedan suponer un peligro o una molestia para los demás copropietarios. Los perros deben llevar correa y estar acompañados por sus dueños. Está prohibido el acceso de animales a la zona de la piscina.

## **ARTÍCULO 11**

### **DE RECLAMACIONES**

Cualquier reclamación o sugerencia que los propietarios tengan que realizar por cualquier motivo, y relacionada con la Comunidad, deberá dirigirse al Presidente o Administrador de la misma.

## **ARTÍCULO 12**

Los propietarios están autorizados a instalar, a su cargo, toldos en las terrazas o balcones, pero el color y forma de los mismos serán determinados por la Administración de la Comunidad.