

En Carballo a 30 de julio de 1.991, siendo las 21 horas se procede a la A la celebración de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial y comercial de Carballo 1ª Fase, bajo la Presidencia de D. José Regueira Suárez y con la siguiente Orden del Día:

- 1º Lectura y aprobación, si procede, de los Estatutos.
- 2º Lectura y aprobación, si procede, del presupuesto para el año 1.991.
- 3º Ruegos y preguntas.

Punto primero.- Por el Sr. Presidente se procede a la lectura de los Estatutos:

Titulo primero. Disposiciones Generales.

Artículo 1º) Los presente estatutos regirán la Comunidad de Propietarios De las distintas parcelas, siendo de obligado cumplimiento para los propietarios actuales, y futuros, en tanto no se modifiquen con arreglo a lo en ellos dispuesto y, en su caso, a la legislación vigente.

Artículo 2º) La Comunidad tendrá su domicilio, a todos los efectos, en el propio Polígono y su duración será indefinida.

Artículo 3º) Con todo lo no previsto en los presentes estatutos, la Comunidad se regulará por las normas del Código Civil y en cuanto sea aplicable, por la Ley de Propiedad Horizontal vigente.

Artículo 4º) Sin perjuicio de la cesión de servicios y espacios al Ayuntamiento De Carballo, en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, el resto de los elementos de uso común, serán considerados como propiedad de la Comunidad, tanto por razón de su naturaleza, como por razón de destino, de manera que merecerán dicho carácter, todos los terrenos y elementos que no hayan sido objeto de las correspondientes escrituras de transmisión, una vez ultimada la Urbanización del Polígono.

Artículo 5º) A cada parcela le corresponde la siguiente cuota de participación con relación al total del suelo urbanizado del Polígono:

ZONA A

PARCELA	NOMBRE	PARCELA	NOMBRE
A-1	Casimiro Santos Rodriguez	A-16	Jesús Fernandez Serrano
A-2	Manuel Gomez Varela	A-17	Manuel Suarez Andrade
A-3	José Camean Cotelo	A-18	Engracia Lopez Varela
A-4	Carlos Iglesias Martín	A-19	Gonzalo Morgade Barreiro
A-5	Juan Pereira Arribas	A-20	José M. Sanchez Pedrouzo Caam.
A-6	Raúl Vilanova García	A-21	Manuel y Demetrio Castiñeira C.
A-7	José Pose Souto	A-22	R. Iglesias E. y F. Fuentes C.
A-8	Encarnación Puñal Puñal	A-23	Gregorio Castro Gonzalez
A-9	Jesus Rodriguez Castro	A-24	Antonio Gomez Fraga
A-10	Gonzalo Rodriguez Regueira	A-25	José García e Hijos, S.L.
A-11	Arturo Vilarinho Rodriguez	A-26	" " " " "
A-12	Juan Golpe Tizón	A-27	Automóviles Cancela, S.A.
A-13	Rogelio Vilarinho Cores	A-28	Raquel Patiño Patiño e hijos
A-14	Carmen Mahía Carballo	A-29	Jesus Sanchez Pedrouzo
A-15	Enrique Castro Gonzalez	A-30	Antonio Perez Varela

ZONA B

B-1 José, Carmen y Balbina Barca F.
 B-2 José M. Sanchez Pedrouzo Caam.
 B-3 José Molk Gomez
 B-4 Manuel Rega Morales e hijos
 B-5 José Alonso Vilanova
 B-6 Bautista Rodriguez Regueira
 B-7 José Fariña Rama
 B-8 Rogelio Vilarriño Diaz
 B-9 Sigalsa
 B-10 Manuel Varela Alvarez
 B-11 Ana Morgade Barreiro
 B-12 Ramón Eirin García
 B-13 Emilia Romay F. y Hnos. Romay S.
 B-14 Automóviles Urbieta
 B-15 " "
 B-16 Manuel Pombo Bertoa
 B-17 Transportes Finisterre
 B-18 Trolebuses Coruña-Carballo
 B-19 Felix Regueiro Souto

ZONA C

C-1 José Mouzo Es. y J.L. Peñas
 C-2 Juan Manuel Cambón Fieira
 C-3 Sigalsa
 C-4 "
 C-5 A Jose Fernandez Sanchez e hijos
 C-5B Electrificaciones Miñones, S.L.
 C-6A Manuel Lavandeira Insua
 C-6C Carpintería Ramón Rama, S.L.
 C-7 Junta de Compensación

ZONA D

D-1 Vicente Alvarez Rguez y otro
 D-2 Luis Sanchez Martinez
 D-3 José y Manuel Castro Millan
 D-4 ~~Pedro Tasende Antelo~~
 D-5 Vinos Pichel, S.L.
 D-6 Leonardo Regueira Regueira e h,
 D-7 Generoso Angeriz, S.L.
 D-8 Ramón Rodriguez Rama
 D-9 Manuel Pombo Suarez
 D-10 Herfraga, S.A..

ZONA E

E-1 Ezequiel García García
 E-2 Antonio Ferreiro Ferreiro
 E-3 Instalaciones Antelo, S.L.
 E-4 " " "
 E-5 José Lorenzo García
 E-6 " " "
 E-7 José Manuel Regueira Pombo
 E-8 José Penedo Sierra
 E-9 " " "
 E-10 Manuel Varela Fernandez
 E-11 Sigalsa
 E-12 Maderas Amel, S.A.
 E-13 Jesus Queijeiro García
 E-14 Marcelino Cotelos Pose
 E-15 Manuel Eirin García
 E-16 Jesús García Nión
 E-17 Andrés Suarez Bertoa

ZONA F

F-1 Hormigones Bergantiños, S.A.
 F-2 " " "
 F-6 " " "
 F-7 " " "
 F-3 Manuel A. y José Gomez Tedín
 F-4 Junta de Compensación
 F-5 " " "
 F-8 Antonio y Felix Villar Naya
 Manuel Varela e hijos
 F-9 Marcelino Canedo García
 Raúl Sande Rey

ZONA G

G-1 Ayuntamiento de Carballo
 G-2 " " "
 G-4 Cogarsa
 G-5 "
 G-6 Junta de Compensación
 G-7 Hortaber
 G-8 Junta de Compensación
 G-9 Junta de Compensación

ZONA H

H-1 M^a Isabel Trigo Castiñeiras
 H-2 Manuel Andrade Cristobal
 H-3 José Lista Blanco
 H-4 Andrés Balboa Lamas
 H-5 Manuel Lorenzo Mourelle
 H-6 Antonio y Manuel Blanco Casais
 H-7 Francisco Longueira Casais
 H-8 Madeber
 H-9 Felipe Cotelos Gerpe
 H-10 Pablo Rodríguez Regueira
 H-11 Manuel A. y José Gomez Tedín
 H-12 Evaristo Gende Pichel
 H-13 Baldomero y Manuel Puga Barca
 H-14 Marmoles Gumersindo Rey
 H-15 Manuel Varela Canedo
 H-16 M. Ponte Freiyeiro y H. Perez Varela
 H-17 " " " " " "
 H-18 Ramón Suarez Mato
 H-19 Luis, Teresa y Esther Rguez Regueira
 H-20 Jesús Sanz Cambón
 H-21 M. Varela Ponte y M. Sanchez Suarez
 H-22 " " " " " "
 H-23 Comercial Sanchez Viqueira, S.A.
 H-24 " " " " "
 H-25A Lacteos de Carballo, S.A.
 H-25B Fco Javier Fraile Raños

Esta cuota de participación, servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de los bienes y elementos de uso común. Estas cuotas, no podrán variarse sino por acuerdo unánime de todos los copropietarios, las cuales deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Título Segundo: Derechos y obligaciones de los Comunereros.

Artículo 6º) Al propietario de cada parcela le corresponde:

A) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el espacio delimitado por los linderos, de la forma descrita en su título de propiedad, así como la propiedad exclusiva de las obras y accesiones que se realicen en dicha parcela, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y el Plan Parcial.

B) El disfrute de los elementos, pertenencias y servicios de uso común sobre todo el Polígono, derecho que es inherente a la titularidad de su parcela, y que no puede ser enajenado con indiferencia de esta.

C) El derecho a exigir el cumplimiento de los presentes Estatutos, y a impedir que los titulares de otras parcelas desconozcan las servidumbres y limitaciones que pesen sobre ellas.

Artículo 7º) Todo propietario puede efectuar a su costa dentro de su parcela las obras y modificaciones que tenga por conveniente siempre que no afecten al Plan Parcial, ni a los elementos comunes, con sujeción a las Ordenanzas Municipales.

Por otra parte, todo propietario estará obligado a realizar en su parcela, las obras y reparaciones cuya omisión pueda perjudicar a la Comunidad, respondiendo de los daños que su conducta produjese.

Artículo 8º) Las reparaciones que hayan de efectuarse por negligencia o culpa de uno o varios propietarios, serán de cuenta de estos.

Artículo 9º) Todo propietario estará obligado a permitir la entrada en su propiedad a la persona o personas que fueran a realizar en las mismas, las reparaciones necesarias en las instalaciones o elementos generales.

Artículo 10º) La fundamental obligación de los titulares de cada parcela es sufragar los gastos que ocasione el mantenimiento y reconstrucción, en su caso, de los bienes y servicios de uso común.

A estos efectos, se consideran obras de mantenimiento aquellas necesarias para que los distintos servicios comunes puedan prestar un funcionamiento normal a los distintos propietarios. Son obras de reparación, las necesarias, para enmendar el daño producido en alguno de los servicios comunes, por causas fortuitas o accidentales.

Artículo 11º) Tendrán la consideración de gastos comunes, que pagarán todos los propietarios, de acuerdo con su cuota de participación, el consumo de energía eléctrica o de agua que se utilice en los servicios públicos del Polígono, así como los gastos de mantenimiento y vigilancia que se acuerden establecer para la mejor conservación de las instalaciones y la seguridad de los comuneros.

Artículo 12º) Tendrán la consideración de gastos particulares, que abonará cada propietario, los que tengan carácter divisible y hayan sido hechos en su exclusivo interés, como el consumo de agua y electricidad dentro de su parcela, y los enganches o acometidas a las redes generales del Polígono, propiedad de las empresas administradoras.

Artículo 13º) Los titulares de las parcelas deberán dedicar las construcciones a algunas de las finalidades previstas en el Plan Parcial y podrán explotar personalmente o ceder el arrendamiento las instalaciones, sin abandonar sin responsabilidad como integrante de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 14°) En consonancia con lo dispuesto en el Plan Parcial, el cerramiento de laterales y fondo, ejecutado inicialmente por uno de los propietarios, determina una transmisión de coste a colindantes, regulada a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.

En caso de que fuera necesaria la realización de muros de contención por motivos de planteo de las parcelas, se considerará el muro de contención como cerramiento de finca.

Para el caso de que cualquier propietario decida el cerramiento de su finca se atenderá al siguiente modo de actuación:

- a) Se notificará a los propietarios colindantes de intención de ejecutar el cierre de la finca.
- b) Los propietarios colindantes aportarán presupuestos para la ejecución del cierre.
- c) Una vez puestos de común acuerdo en el cierre y presupuestos correspondientes, se procederá a la ejecución de la obra.
- d) En caso de que no se llegase a acuerdo en un plazo determinado, la Junta Directiva procederá como arbitro imparcial a la elección de presupuesto, y plazo de ejecución.
- e) Si cualquiera de los colindantes no aportara al propietario ejecutor de la obra su parte correspondiente de coste de la misma se le dará un plazo de 90 días desde la fecha de acuerdo de ejecución para pagar su parte correspondiente.

Si pasado este plazo no fuere hecho efectiva la deuda, se procederá al corte de los servicios comunitarios al propietario deudor. Y devengará a favor del propietario que haya ejecutado la obra un tipo de interés que será de dos puntos por encima del interés legal en esos momentos.

Artículo 15°) Los comuneros abonarán dentro de los cinco primeros días de cada mes, la cuota que le corresponda. La Comunidad podrá exigir por vía judicial, de conformidad con el procedimiento establecido, las cuotas mensuales, o el saldo a su favor de las liquidaciones de aquellos propietarios que no la abonen en su momento oportuno.

Artículo 16°) Todo propietario estará obligado a mantener en buen estado su parcela, si así no lo hiciere, será requerido por Junta de Propietarios, para que en el plazo de quince días proceda en consecuencia, una vez pasado este plazo, podrán ser ejecutadas las obras por parte de la Junta de Propietarios, con cargo exclusivo al propietario de la parcela.

Titulo tercero. Organos de la Comunidad

Artículo 17°) Son órganos de la Comunidad la Asamblea, Junta Rectora y el Presidente.

Artículo 18°) La Asamblea General, integrada por todos los comuneros, es el órgano supremo de la Comunidad y se reunirá siempre que lo acuerde la Junta Rectora, ya de oficio, ya a instancia de un diez por ciento de los comuneros. Obligatoriamente se reunirá una vez al año, para estudiar el plan General de actuaciones, aprobar el presupuesto del ejercicio y censurar la gestión social.

Artículo 19°) La junta Rectora, que estará compuesta por el Presidente y cuatro comuneros, se ocupará de los asuntos ordinarios necesarios para la buena marcha de la Comunidad, disponiendo de los fondos y adoptando actos de administración y buen gobierno, dando cuenta a la Asamblea.

Artículo 20º) El Presidente será designado por la Asamblea General y asume la representación legal de la Comunidad, convoca a la Asamblea y a la Junta Rectora, ordena los pagos que acuerda la Junta Rectora y firma toda clase de libramientos, certificaciones y demás documentos de la Comunidad.

Artículo 21º) El Presidente y la Junta Rectora serán especialmente celosos en el manejo de los fondos de la Comunidad, que dispondrá el Presidente como dice el artículo anterior con la firma de otro miembro de la Junta Rectora.

Punto segundo.- Se procede a la lectura del Presupuesto:

Presupuesto mensual año 1991

Personal vigilancia:

Nóminas 340.000
S/Social..... 152.000
Impuestos..... 25.000
Gestoría..... 5.000
Uniformes..... 5.000

527.000

527.000.-

Mantenimiento luz:

Bombas..... 10.500
Alumbrado..... 61.000

71.500

71.500.-

Mantenimiento coche:

Gas-oil..... 25.000
Reparaciones.... 10.000
Seguro..... 10.000

45.000

45.000.-

Seguro Polígono 20.000

20.000.-

Varios (Imprevistos) 36.500

36.500.-

Total gastos/ mes..... 700.000.-

Se aprueba por unanimidad de los presentes.

Punto tercero.- Ruegos y preguntas:

Tras deliberación de los asistentes, se acuerda establecer las siguientes formulas para las cuotas mensuales:

a) Cuotas de los comuneros.-

- Los gastos corrientes serán abonados de acuerdo con la cuota de participación establecido en los estatutos.

- Se establece un fondo de reserva que sea igual a 1.000 ptas por parcela y mes.

b) Las cuotas mensuales se pagarán mediante domiciliación bancaria.

Y no habiendo más puntos que tratar se levanta la sesión en Carballo a treinta de Julio de mil novecientos noventa y uno.

Fdo

OTROSI: Digo que el punto primero del orden del día fué aprobado por unanimidad de los presentes.