

31/03/06

## ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CHALETS Y PARCELAS DE MOLINO DE LA HOZ.

### Capítulo I. DENOMINACIÓN, OBJETO y DOMICILIO.

#### Artículo 1º.- Denominación.

La ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CHALETS Y PARCELAS DE MOLINO DE LA HOZ es una entidad constituida por tiempo indefinido, que se rige por lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de Marzo, reguladora del Derecho de Asociación, por el artículo 22 de la Constitución Española y por los presentes Estatutos.

#### Artículo 2º.- Ambito.

La Asociación orientará su actuación dentro del ámbito territorial delimitado por el perímetro de la Urbanización Molino de la Hoz, según el Plan Parcial aprobado de manera definitiva con fecha 29 de Noviembre de 1.972, ubicada en los términos municipales de Las Rozas y Galapagar, Comunidad de Madrid.

Su domicilio social se encuentra en la Calle Camino Real nº 4 de la misma Urbanización Molino de la Hoz (28230 - Las Rozas de Madrid).

Constituyen elementos comunes de la Urbanización Molino de la Hoz los siguientes:

- 1º Viales y aceras
- 2º Zonas de recreo
- 3º Colectores, tuberías de saneamiento, registros y absorbederos
- 4º Red de alumbrado
- 5º Bocas de riego
- 6º Servicio de guardería y vigilancia en el recinto de la Urbanización
- 7º Servicio de transporte privado

C. MADRID  
R. SOC.

8º Club Social

9º En general, cualquier otro servicio o elemento que se incluya dentro del ámbito de actuación de la Asociación y que no sea de titularidad particular o de competencia exclusiva de las administraciones públicas.

**Artículo 3º.- Fines de la Asociación.**

La Asociación responderá a los siguientes fines:

1º La atención de los servicios e instalaciones de los elementos comunes de la Urbanización Molino de la Hoz y la creación de cuantos servicios o instalaciones se acuerden conforme a lo previsto en los presentes Estatutos en beneficio de la misma.

2º La gestión y administración de los recursos económicos precisos para atender a las necesidades que en cada ejercicio exijan el mantenimiento y conservación de la Urbanización.

3º El cuidado del cumplimiento de las normas y ordenanzas que afecten a la Urbanización.

4º La integración de los propietarios para resolver sus problemas comunes, garantizando la defensa de sus derechos ante los organismos competentes.

5º El fomento de las actividades sociales y participativas de los propietarios de la Urbanización.

6º Cualesquiera otras que acuerde la Asamblea General y que redunden en beneficio de las condiciones materiales de la Urbanización.

Para el cumplimiento de los fines que anteceden, la Asociación realizará las siguientes actividades:

1º La atención y mantenimiento de las instalaciones y elementos comunes de la Urbanización referidos en el artículo 2º de estos Estatutos.

2º La prestación de los medios adecuados para cubrir las necesidades de transporte de la mayoría de los vecinos de la Urbanización.

3º El sostenimiento de los servicios de guardería y vigilancia en el recinto de la Urbanización.

CONSEJO  
DIRECTIVO

4º La realización de cuantas gestiones sean precisas ante los organismos públicos y privados que correspondan para la defensa de los intereses de los propietarios de la Urbanización, conforme a la legislación vigente.

5º El desarrollo de cualquier otra actividad análoga que redunde en beneficio de la Urbanización y en la mejora de la calidad de vida de sus vecinos.”

## **Capítulo II. ORGANOS DE LA ASOCIACION**

### **Artículo 4º.- Organos de Gobierno y representación.**

Los órganos de gobierno y representación de la Asociación son, respectivamente, la Asamblea General y la Junta Directiva.

### **LA ASAMBLEA GENERAL**

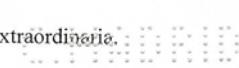
#### **Artículo 5º.-**

La Asamblea General será el órgano supremo de la Asociación y estará integrada por todos sus asociados, siendo sus acuerdos de obligatorio cumplimiento para los miembros de la Asociación.

#### **Artículo 6º.-**

A la Asamblea General le corresponden las siguientes funciones:

- 1º La aprobación de un censo de propietarios incorporados a la Asociación.
- 2º La elección, nombramiento y renovación o revocación, en su caso, de la Junta Directiva y sus cargos.
- 3º El examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del presupuesto de cada ejercicio económico.
- 4º La fijación de las cuotas, ordinarias y extraordinarias, con las que atender a las necesidades de la Urbanización.
- 5º El examen y aprobación, en su caso, de la gestión de la Junta Directiva.
- 6º Cualquier otra que no haya de aprobarse necesariamente en Asamblea Extraordinaria.

  
M. A. G. O. C.

La modificación de los Estatutos y la disolución de la Asociación sólo podrá acordarse mediante acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, convocada de manera expresa y con ese único punto del día.

**Artículo 7º.-**

La Asamblea General se reunirá de manera ordinaria al menos una vez al año siempre dentro del plazo de 6 meses desde el cierre de su ejercicio económico, donde necesariamente habrá de resolverse sobre las cuentas anuales, sobre el presupuesto del ejercicio siguiente y, en su caso, sobre el nombramiento de cargos de la Junta Directiva.

**Artículo 8º.-**

Las convocatorias a las Asambleas se realizarán a propuesta del Presidente, por acuerdo de la Junta Directiva o mediante solicitud dirigida al Presidente de, al menos, una cuarta parte de los asociados.

El Presidente convocará a la Asamblea en los casos previstos con indicación de los cuestiones a debatir, señalando día, hora y lugar de celebración, así como el orden del día de los asuntos a tratar en la misma.

Para realizar las convocatorias, a los asociados que tengan su domicilio en la Urbanización se les citará mediante reparto domiciliario, mientras que a los que residan fuera de la misma se les dirigirá una notificación a la dirección que figure en los archivos de la Asociación.

De igual modo, se proclamará la celebración de cada Asamblea a través de los tablones de anuncios situados en el Club Social y en la entrada a la Urbanización.

Tales convocatorias se realizarán con una antelación mínima de veinte días si se tratara de Asamblea General Ordinaria y de quince días si fuera Extraordinaria.

MADRID  
RUBÍO

**Artículo 9º.-**

El derecho de asistencia a la Asamblea General será personal o por representación, que será acreditada expresamente por escrito al comienzo de cada sesión.

Cada asociado tendrá derecho a un voto en la Asamblea General; dicho voto será personal y directo, si bien se admitirá el voto por delegación, con un máximo de 10 delegaciones por representante.

Si alguna parcela o vivienda pertenece proindiviso a diferentes asociados, éstos nombrarán un representante para votar en la Asamblea General; si se hallara en usufructo, el voto corresponderá al nudo propietario, el cual, salvo manifestación expresa en contrario, se entenderá representado por el usufructuario.

**Artículo 10º.-**

La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes y representados, un tercio de los asociados; mientras que en segunda convocatoria quedará válidamente constituida sea cual sea el número de asistentes, presentes y representados.

Cuando se hayan de tratar asuntos que requieran mayoría cualificada, se exigirá en segunda convocatoria un quórum mínimo de asistentes, presentes y representados, de una séptima parte de los asociados.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos emitidos, salvo en aquellas materias en las que se exija una mayoría cualificada. Se entenderá obtenida la mayoría simple cuando los votos afirmativos superen a los negativos.

**Artículo 11º.-**

Exigirá mayoría cualificada la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

CLM-MADRID  
R. 1000 C.

- 1º La adquisición, disposición o enajenación de bienes inmuebles por la Asociación, así como la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre los mismos.
- 2º La realización de obras de mejora o gastos extraordinarios que excedan del 25% del presupuesto de gastos ordinarios aprobados para la anualidad en curso.
- 3º La modificación de los Estatutos.
- 4º La disolución y liquidación de la Asociación.

La mayoría cualificada se alcanzará con el voto afirmativo de dos terceras partes de los votos de los asociados, presentes y representados, tanto en primera como en segunda convocatoria.



#### **Artículo 12º.-**

Los acuerdos de la Asamblea General serán reflejados en un Libro de Actas, que quedará bajo la custodia del Secretario de la Asociación y a disposición de los asociados, quienes podrán obtener certificaciones autorizadas con las firmas del Presidente y el Secretario.



Las actas de cada Asamblea se notificarán a los asociados de la misma manera prevista para su convocatoria.

Los acuerdos adoptados con las mayorías de los presentes Estatutos serán vinculantes para todos los asociados, incluso para los disidentes, si bien podrán impugnarse tales acuerdos ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de cuarenta días desde su adopción o desde la notificación del mismo, en el caso de los asociados no asistentes.

### **LA JUNTA DIRECTIVA**

#### **Artículo 13º.-**

La Junta Directiva es el órgano encargado de dirigir, administrar y representar a la Asociación, de acuerdo con el mandato de la Asamblea General.

MADRID  
RUSOC.

**Artículo 14º.-**

La Junta Directiva estará compuesta por un Presidente, un Vicepresidente y cinco vocales.

El Administrador de la Asociación podrá asistir a las reuniones de la Junta Directiva, con voz pero sin voto, no contando su presencia para constituir el quórum necesario.

**Artículo 15º.-**

  
Los miembros de la Junta Directiva serán elegidos de entre los asociados que presenten su candidatura ante la Asamblea General, con expresión de los cargos que harán de desempeñar.

El Presidente tendrá un mandato de dos años y podrá ser reelegido por períodos iguales, con un límite de tres mandatos consecutivos.

  
Los demás miembros de la Junta Directiva serán elegidos por cuatro años, renovables por mitad cada dos; pudiendo ser reelegidos por períodos iguales y removidos en cualquier momento por la Asamblea General.

En el caso de que no sea posible la elección por candidaturas, los cargos se cubrirán por un sistema de turno obligatorio mediante sorteo entre los asociados, con la salvedad de que la vigencia del mandato de los miembros así designados será de un año.

**Artículo 16º.-**

La Junta Directiva se reunirá al menos cada dos meses, siendo el Presidente o quien le sustituya el encargado de convocarla a iniciativa propia o por petición expresa de tres de sus miembros.

La Junta Directiva se considerará válidamente constituida cuando concurran a la misma, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros en ejercicio.

EL MADRID  
R. R. S. G. C.

Los acuerdos de la Junta Directiva se adoptarán por mayoría de votos y, en caso de empate, decidirá el voto de calidad emitido por el Presidente.

Los acuerdos adoptados por la Junta Directiva se recogerán en un Libro de Actas y serán ejecutivos salvo que sean revocados por la Asamblea General.

**Artículo 17º.-**

Son atribuciones de la Junta Directiva:

1º Representar a la Asociación en la celebración de toda clase de actos y contratos de administración, disposición, enajenación o gravamen que hayan sido autorizados por la Asamblea General o en el que se contraigan obligaciones con plazo no superior a cinco años.

2º Disponer de la firma y actuar en nombre de la Asociación en operaciones bancarias referidas únicamente a aperturas y disposición de cuentas corrientes o de ahorro, e imposiciones a plazo fijo no superior a tres meses. Dicha firma corresponderá conjuntamente, dos cualesquiera, al Presidente, Vicepresidente y Tesorero de la Asociación.

3º Ordenar la ejecución de obras aprobadas y presupuestadas por la Asamblea General y aquéllas de carácter urgente y necesario.

4º Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, ordenando los ingresos y gastos.

5º Nombrar al Administrador y demás personal laboral de la Asociación atendiendo a criterios profesionales de selección de personal, fijando a cada uno el sueldo conforme a lo presupuestado y delegando en ellos las facultades propias de su puesto de trabajo.

6º Llevar las cuentas de la Asociación y formular una memoria y presupuesto anual para su aprobación por la Asamblea General.

7º Regular su propio funcionamiento en lo que no esté previsto por los presentes Estatutos y no sea acordado por la Asamblea General.

8º Adoptar las normas de funcionamiento o régimen interno de las instalaciones o servicios comunes para el mejor uso por parte de los propietarios.

9º Cualquier otra atribución que sea procedente para el interés de la Asociación, salvo que sea competencia de la Asamblea General o exija autorización expresa de ésta.

CLAUDIO  
RAGOC.

### **Artículo 18º.-**

De acuerdo con las funciones de la Junta Directiva, sus miembros tendrán las siguientes atribuciones:

El Presidente será el encargado de:

- 1º Representar a la Asociación ante cualquier organismo público o privado, pudiendo otorgar las escrituras de apoderamiento a favor de los profesionales del Derecho que sean precisos para actuar en juicio en defensa y representación de la Asociación.
  - 2º Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva.
  - 3º Ordenar pagos, ejecutar los acuerdos de la Junta Directiva y autorizar con su firma los documentos, actas y correspondencia de la Asociación.
  - 4º Adoptar cualquier decisión necesaria para el desarrollo de sus actividades, sin perjuicio de su obligación de rendir cuentas de lo actuado a la Junta Directiva.

El Vicepresidente será quien sustituya al Presidente en ausencia de éste y con sus mismas atribuciones.

Los Vocales tendrán las atribuciones propias de su cargo, así como las que se deriven de las delegaciones o comisiones de trabajo que la propia Junta les encomienda.

Uno de los vocales actuará como Secretario de la Asociación, encargándose de llevar y cuidar de sus libros, archivos y ficheros, así como de expedir las certificaciones que se soliciten y de cursar las comunicaciones en nombre de la Asociación.

Otro de los vocales será designado Tesorero, quien recaudará y custodiará los fondos de la Asociación y dará cumplimiento a las órdenes de pago que expida el Presidente.

### **Artículo 19º.-**

El Administrador será persona no asociada y tendrá las facultades inherentes a su cargo en la gestión ordinaria de la Asociación, actuando por delegación de la Junta Directiva a la que deberá rendir cuentas y quien podrá ampliar o reducir sus atribuciones en la forma que estime conveniente.

**Artículo 20º.-**

Los miembros de los órganos de gobierno de la Asociación tendrán la responsabilidad por sus funciones que establezca la Ley, pudiendo la Asociación contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir la que resulte de actos culposos o negligentes causados en el ejercicio de tales funciones.

**CAPITULO III.- DE LOS ASOCIADOS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

**Artículo 21º.-**

Únicamente podrán ser miembros de la Asociación los propietarios de inmuebles enclavados en la Urbanización Molino de la Hoz, cuyo ámbito territorial se define en el artículo 2.1<sup>a</sup> de los presentes Estatutos.

**Artículo 22º.-**

Las altas y bajas en la Asociación deberán ser solicitadas mediante escrito dirigido de manera fehaciente a la Junta Directiva, la cual le dará el curso correspondiente previa comprobación de los requisitos necesarios.

El asociado que transmita su propiedad cesará en su condición de asociado a todos los efectos desde que ponga en conocimiento de la Asociación dicha enajenación, debiendo aportar documento que acredite suficientemente la referida transmisión; de igual modo, quien adquiera la propiedad pasará a formar parte de la Asociación cuando así lo solicite, adjuntando a su solicitud título acreditativo de su condición de propietario.

En tanto el transmitente no comunique a la Asociación la enajenación de su inmueble, responderá solidariamente junto con el nuevo propietario de las obligaciones que incumban a éste.

La baja del asociado que aún siga siendo propietario se aceptará siempre previa su solicitud, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su condición de propietario de la Urbanización Molino de la Hoz.

CLMURID  
ALGOC.

**Artículo 23º.-**

Régimen Disciplinario.

La Junta Directiva podrá proponer de manera razonada a la Asamblea General, para la adopción de la sanción que proceda, la suspensión temporal o baja definitiva como asociado de aquél que incumpla gravemente sus obligaciones con la Asociación o que con su comportamiento menoscabe la convivencia entre los vecinos de la Urbanización, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que como propietario le correspondan.

**Artículo 24º.-**

Los propietarios asociados gozarán de los siguientes derechos:

- 1º Participar en la forma prevista en los presentes Estatutos en los órganos de gobierno y representación.
- 2º Disfrutar de los servicios e instalaciones comunes conforme a su naturaleza y en las condiciones que para cada uno de ellos queden establecidas.
- 3º Cualquier otro que pudiera corresponderle como propietario de la Urbanización Molino de la Hoz.

**Artículo 25º.-**

Son obligaciones de los asociados:

- 1º Respetar y conservar las instalaciones generales de uso común, observando la diligencia debida en su uso y disfrute, siendo responsable de los daños que pudiera causar en los mismos.
- 2º Mantener en buen estado de conservación sus propiedades privativas a fin de no perjudicar al resto de propietarios, consintiendo, si fuera necesario, las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común.
- 3º Contribuir con arreglo a la cuota que se establezca a los gastos generales para el adecuado sostenimiento y conservación de los bienes y servicios de la Asociación, así

MADRID  
RAGOC.

como de sus tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

4º Contribuir a los gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras con las derramas que al efecto se establezcan.

5º Cumplir con las obligaciones que resulten de las normas estatutarias y de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos.

#### CAPITULO IV.- DEL REGIMEN ECONOMICO

##### Artículo 26º.-

El ejercicio económico de la Asociación se establece del 1 de abril al 31 de marzo del año siguiente.

La Junta Directiva presentará los Presupuestos de cada ejercicio a la Asamblea General para su aprobación.

Junto al Presupuesto anual, La Asamblea General aprobará la cuota que corresponda a cada propiedad; dicha cuota estará formada por una parte proporcional a la superficie de cada finca para aquellos gastos de conservación y mantenimiento de los elementos comunes que se especifican en los puntos 1 a 6, ambos incluidos, del artículo 2 de los presentes Estatutos, junto con otra parte uniforme para todos los propietarios con la que se sufragarán el resto de gastos presupuestados.

A los efectos de calcular la parte de cuota a abonar con arreglo a la superficie de cada propiedad se aplicará un coeficiente mínimo correspondiente a 1.500 m<sup>2</sup> para todas aquellas fincas con una extensión inferior a dicha superficie.

De igual forma, las cuotas por gastos extraordinarios se aprobarán por la Asamblea General conforme a lo previsto en los presentes Estatutos.

La cuota de cada ejercicio económico habrá de pagarse dentro del mes siguiente al de su aprobación, si bien su abono podrá diferirse en doce mensualidades siempre que el propietario domicilie su pago en cuenta.

COMARCA  
RÍAS OC.

**Artículo 27º**

El incumplimiento de esta obligación de pago de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, producirá sin necesidad alguna de requerimiento al propietario moroso la obligación de abonar intereses de demora conforme al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, quedando obligado, además, al pago de los gastos y costas judiciales que la Asociación deba afrontar para hacer efectiva dicha deuda.

El asociado que no atienda al pago de sus aportaciones podrá intervenir en la Asamblea General, si bien no tendrá derecho a voto; en tales casos, al asociado moroso se le notificará el importe actualizado de su deuda junto con la convocatoria de la Asamblea y se informará al comienzo de ésta de la relación de deudores para que quede de manifiesto su privación de derecho a voto.

**Artículo 28º.-**

El patrimonio neto de la Asociación se cifra, conforme a las cuentas aprobadas a fecha 31 de Marzo de 2004, en la suma de 1.948.883,81 €, en el que se incluyen los bienes, derechos y obligaciones de la Asociación.

El activo principal de la Asociación lo constituye el Club Social cuyo valor catastral es de 1.356.091,13 €.

**OBLIGACIONES DOCUMENTALES Y CONTABLES**

**Artículo 29º.-**

La Asociación dispondrá de una relación actualizada de sus asociados.

En la contabilidad de la Asociación se reflejará fielmente su patrimonio y su situación financiera.

Los ficheros asociativos se someterán al tratamiento previsto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos y, conforme establece dicha Ley, sobre los mismos podrán ejercer los asociados sus derechos de consulta, acceso, rectificación y cancelación.

CLUB MADRID  
R. LOGOC.

## CAPITULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

### Artículo 30º.-

La Asociación sólo podrá disolverse mediante acuerdo expreso de la Asamblea General Extraordinaria, convocada a tal efecto y con la mayoría cualificada exigida en el artículo 11º.

### Artículo 31º.-

En caso de disolución, la Asamblea General nombrará una Comisión Liquidadora en la que participarán el Presidente, el Vicepresidente y tres asociados designados por la Asamblea de entre los que propongan su candidatura o, en su defecto, mediante sorteo.

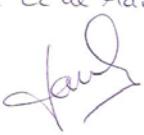
Una vez acordados la disolución y nombramiento de la Comisión Liquidadora, ésta se encargará de realizar cuantas operaciones sean precisas para proceder a la liquidación, cobrando los créditos de la Asociación, pagando a los acreedores de ésta y, respetando los derechos dominicales de los propietarios individuales, disponiendo de los bienes sobrantes en favor de entidades sin ánimo de lucro, dando preferencia a aquellas cuyos fines sean análogos a los perseguidos por la Asociación y que desarrollen su actividad en el ámbito de la Urbanización Molino de la Hoz.

## DISPOSICIONES FINALES.-

### Artículo 32º.-

En lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2002 de 22 de Marzo, reguladora del Derecho de Asociación y sus disposiciones complementarias.

DILIGENCIA - Para hacer constar que los presentes estatutos recogen las modificaciones adoptadas en asamblea general extraordinaria de 28 de Enero de 2006 para su adaptación a lo dispuesto en la ley 1/2002 de 22 de Marzo

R. M. G. C.

OBLIGENCIA:  
Para hacer constar que la presente modificación de  
Estatutos ha sido inscrita en el Registro de  
Asociaciones de la Comunidad de Madrid. Núm. **1897**

Madrid, 23 MAR 2006

LA DIR. GRAL. DE RELACIONES CON ADMON.  
JUSTICIA Y POL. INTERIOR  
P.D.  
Jefe Neg. Registro de Asociaciones  
Dtor. Nicolás Cabeza Pérez

