

Borrador de un proyecto de estatutos de comunidad, como punto de partida para la Comunidad de Propietarios de Santa Caterina de Torroella de Montgrí.

Autor: Miquel Munill Muntadas

Propietario Vall Petita 128

Fecha: 23 de abril 2025

Esto es un borrador y todo es susceptible de poder ser cambiado, ampliado o recortado. Es un documento inicial para debatir

INDICE:

Objeto

Artículo 1 Presentación	página 3
Artículo 2 Complemento	página 3

Ámbito de aplicación

Artículo 3 Origen de procedencia y ámbito	página 3
Artículo 4 Propiedades de la Comunidad	página 4
Artículo 5 Aplicación estatutos	página 4
Artículo 6 Fines	página 4
Artículo 7 Complementos	página 5

El Complejo

Artículo 8 Componentes y planos	página 5
---------------------------------	----------

Identificación partes privativas

Artículo 9 Numeración	página 11
-----------------------	-----------

Regulación de la Comunidad

Artículo 10 Obras y reformas	página 17
Artículo 11 Antenas	página 18
Artículo 12 Aparcamientos	página 18
Artículo 19 Alcantarillado	página 19
Artículo 14 Suministro de agua potable	página 20
Artículo 15 Suministro de electricidad	página 21
Artículo 16 Jardinería y riego	página 21
Artículo 17 Piscinas	página 25
Artículo 18 Deporte y actividades	página 26
Artículo 19 Circulación de vehículos	página 26
Artículo 20 Alumbrado comunitario	página 26

CONVIVENCIA CIUDADANA

Artículo 21 Basuras y limpieza en general	página 27
Artículo 22 Tenencia de animales	página 28
Artículo 23 Ruidos	página 28
Artículo 24 Humos y fuegos	página 29
Artículo 25 Actividades económicas	página 29
Artículo 26 Fauna salvaje	página 29
Artículo 27 video vigilancia	página 30
Artículo 28 Riesgos y seguros	Página 30
Artículo 29 Toldos	página 30

Gobierno

Artículo 30 Organización	página 31
Artículo 31 Presidencia	página 31
Artículo 32 . Secretaría	página 32
Artículo 33 . Administración	página 32
Artículo 34 . Junta de propietarios	página 32
Artículo 35 . Reuniones	página 33
Artículo 36. Convocatorias	página 33
Artículo 37. Asistencia	página 34
Artículo 38. Constitución	página 35
Artículo 39. Derecho de voto	página 35
Artículo 40 . Adopción de acuerdos	página 35
Artículo 41. unanimidad y mayorías	página 37
Artículo 42 Actas	página 38
Artículo 43. Libro de actas	página 39
Artículo 44. Ejecución	página 39
Artículo 45. Vinculación	página 39
Artículo 47. Impugnación	página 40
Artículo 48 Base legal	página 40
Artículo 49 Sub gobiernos	página 40

1.- Objeto

Artículo 1º.- Los presentes estatutos tienen la finalidad de desarrollar la ordenación legal vigente, para el régimen de esta Comunidad de Propietarios de Santa Caterina, (Comunidad en adelante) que se adecuará en lo sucesivo a los mismos, comprensivos de las reglas para el ejercicio del derecho de los copropietarios en relación al uso y destino del conjunto de elementos que compone la Comunidad, sus instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, conservación y reparación, etc..

Como consecuencia de ello los presentes Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada codueño y serán inscritos en el Registro de la Propiedad para que produzca frente a terceros todos los efectos que derivan de su contenido.

Las disposiciones de estos Estatutos son de ineludible cumplimiento tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad como para las personas que con ellos conviven o de los mismos dependan y en general para cualquier ocupante de las diversas viviendas que componen el conjunto de toda la urbanización.

Los copropietarios quedan por ello obligados, en caso de transmisión o gravamen de su propiedad a consignar el contenido de los mismos en los títulos por los que se lleve a efecto cualquiera de dichos actos y a inscribir en el Registro de la Propiedad los pactos que limiten el derecho dominical.

Artículo 2º.- Serán complemento de estos Estatutos en orden a la regulación de la convivencia, relaciones de vecindad y adecuado uso, así como respecto al cuidado y utilización de las instalaciones, servicios y elementos comunes, el Reglamento de Régimen Interior y obligará a todos los ocupantes de los inmuebles que integran la Comunidad, en tanto se encuentran en vigor.

II AMBITO DE APLICACION

Artículo 3º.- La Comunidad de Propietarios Poblat de Santa Caterina proviene de la antigua Entidad Urbanística de Camp Turro ubicada en el término municipal de Torroella de Montgrí. (Girona)

La Comunidad está totalmente urbanizada y construida y se compone por 153 viviendas privativas, una edificación llamada torre compuesta por planta baja, piso y palomar, 5 áreas verdes con tres piscinas y viales de circulación. Sus dos entradas principales para vehículos son por la Avenida Ripolles.

En el interior de la Comunidad están urbanizadas las siguientes 4 calles.

Calle Osona

Calle Solsonès

Calle Valles

Calle Pla de L'Estany

Artículo 4.- La Comunidad es propietaria de las siguientes fincas que incluyen viales internos, 5 áreas verdes con 3 piscinas, una torre de 3 plantas, pasos peatonales, plazas de parking y jardines.

Los límites exteriores de la Comunidad están formadas por la agrupación de las siguientes parcelas de propiedad comunera con los numero de referencia catastral siguiente que definen los límites.

Por el norte limita con el Camí al Mas Solei, y es la parcela con referencia catastral **3654215EG1535S** más el linde de las 14 casas de Les Capelles con el Camí Mas Solei.

Por el este por la Avda. Ripolles y es la parcela con referencia catastral **3854401EG1535S** y parte de la parcela con referencia catastral **3654274EG1535S** que también limita con la Avda., Ripolles.

Por el sur con la zona verde municipal y son las parcelas con referencia catastral **3654274EG1535S** y la parcela con referencia catastral **3654273EG1535S**

Por el oeste la parcela con referencia catastral **3654215EG1535S** tiene una forma en punta que limita con el Camí Vell de Les Dunes a L'Estartit por el sur y la punta está en el cruce de este camino con el inicio del Camí del Mas Solei por el norte.

El conjunto tiene también la denominación geográfica Camp Turro.

Artículo 5.- El ámbito de aplicación de estos estatutos comprende las propiedades privativas y subcomunidades formalizadas dentro de los límites señalados en el artículo 4.

Artículo 6.- Los presentes estatutos tienen la finalidad de desarrollar la ordenación legal vigente, para el régimen de esta Comunidad de Propietarios, que se adecuará en lo sucesivo a los mismos, comprensivos de las reglas para el ejercicio del derecho de los copropietarios en relación al uso y destino de los edificios, sus instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, conservación y reparación, etc..

Como consecuencia de ello los presentes Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada codueño y serán inscritos en el Registro de la Propiedad para que produzca frente a terceros todos los efectos que derivan de su contenido.

Las disposiciones de estos Estatutos son de ineludible cumplimiento tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad como para las personas que con ellos conviven o de los mismos dependan y en general para cualquier ocupante o visitante que este en una vivienda de la Comunidad.

Los copropietarios quedan por ello obligados, en caso de transmisión o gravamen de su propiedad a consignar el contenido de los mismos en los títulos por

los que se lleve a efecto cualquiera de dichos actos y a inscribir en el Registro de la Propiedad los pactos que limiten el derecho dominical.

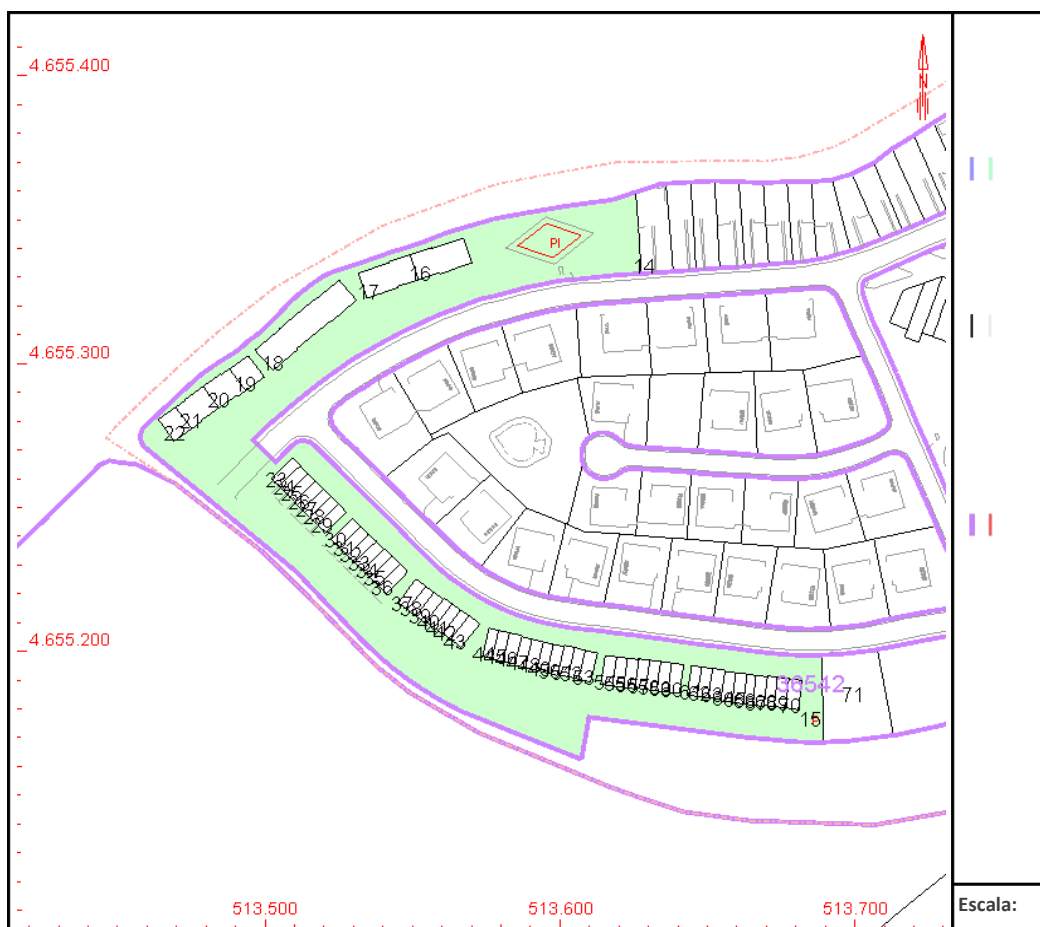
Artículo 7º.- Serán complemento de estos Estatutos en orden a la regulación de la convivencia, relaciones de vecindad y adecuado uso, así como respecto al cuidado y utilización de las instalaciones, servicios y elementos comunes, el Reglamento de Régimen Interior y obligará a todos los ocupantes de los inmuebles que integran la Comunidad, en tanto se encuentran en vigor.

III EL COMPLEJO

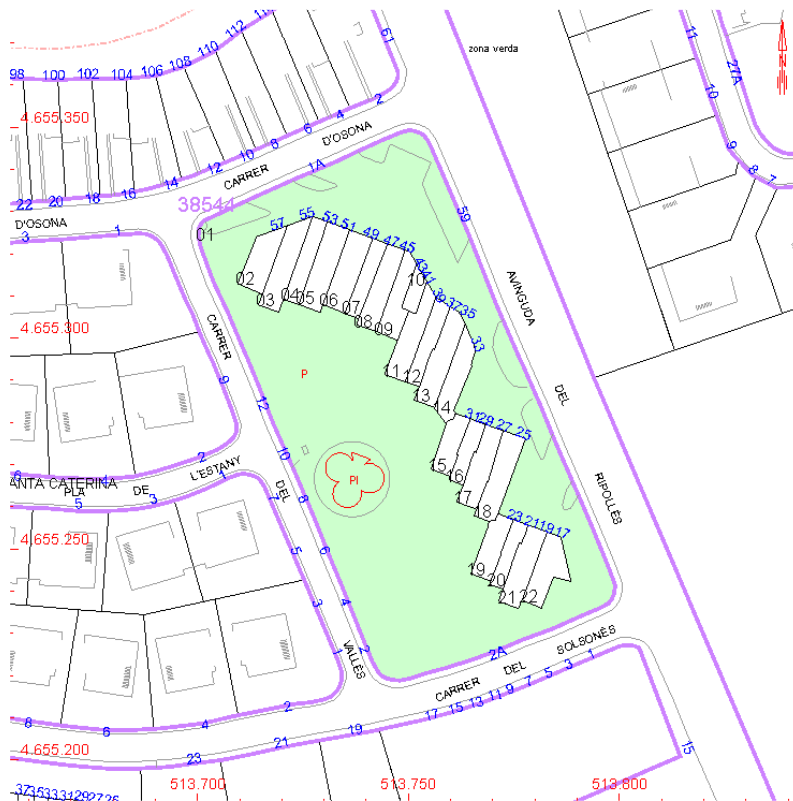
Sus componentes:

Artículo 8º.-Relación de inmuebles y propiedades en que la propiedad o titularidad es de la Comunidad. Por número catastral describimos a continuación.

3654215EG1535S Son los terrenos que componen las plazas de parking, vial del paso de vehículos y viales de paso peatonal y jardines de la Vall Petita de la calle Osona y Solsonès. En su interior están las 78 viviendas. Incluye la piscina del rombo.



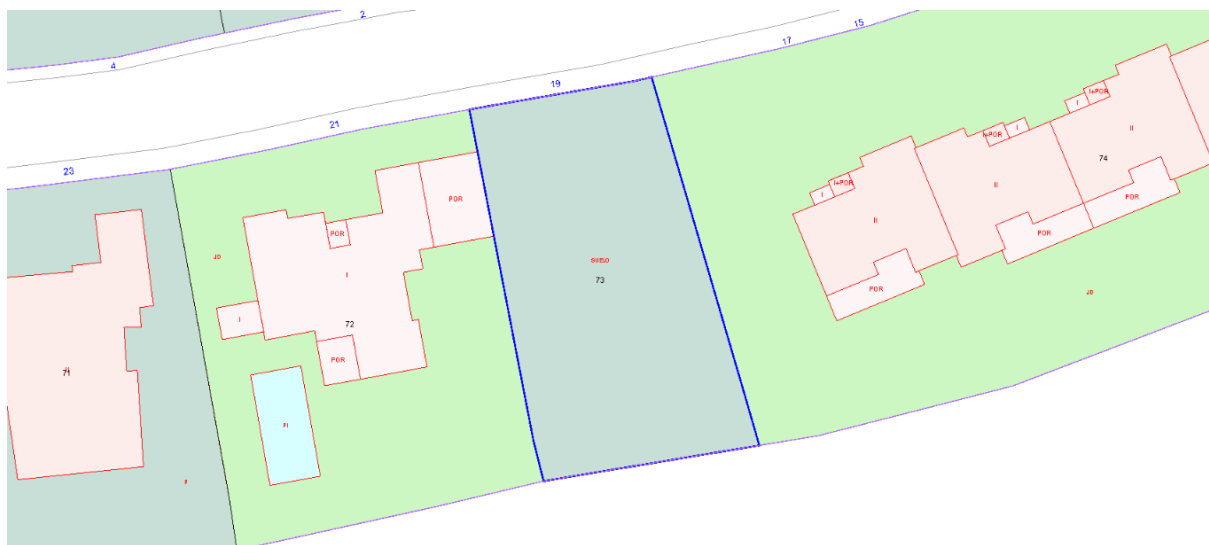
3854401EG1535S Son los terrenos que componen las plazas de parking, viales de paso peatonal, vial de vehículos, aparcamientos, piscina con su playa de césped y área infantil de la zona de la Ermita. En su interior están las 20 casas más la torre de la Ermita.



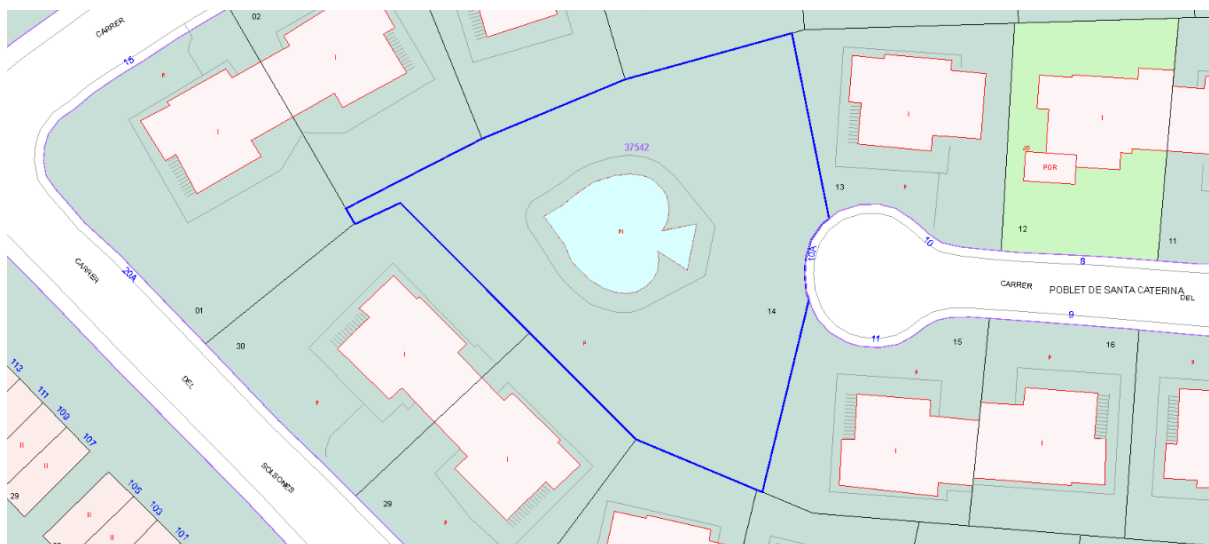
3654274EG1535S Son los terrenos que componen las plazas de parking de los apartamentos, el vial y a la parte trasera de los apartamentos lindante con la zona verde. En su interior esta un edificio con 10 viviendas.



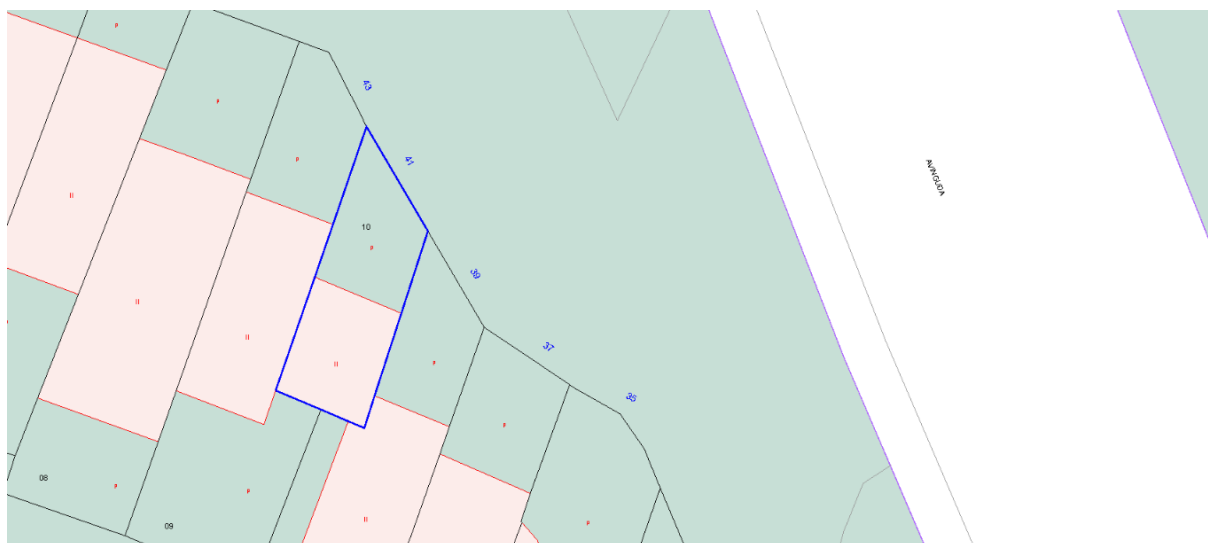
3654273EG1535S Es un terreno situado entre los apartamentos y la casa 75. Sin viviendas.



3754214EG1535S Es la piscina de la Vall Gran y su área verde situada al final de la calle Pla de L'Estany. Sin viviendas



3854410EG1535S Es la torre de la Ermita. Y es de propiedad de la Comunidad.



A continuación un plano general de todo el conjunto.



IV Identificación de las propiedades privativas por número de casa, de policía y de coeficiente dentro de la Comunidad.

Artículo 9º.- La Comunidad esta diferenciada en diferentes sectores que se describen a continuación. Se incluyen en este cuadro el número de casa de Santa Caterina a que pertenecen, el número de policía, correspondiente al catastro y a la cuota de participación en la Comunidad,

Sector	Calle	Numero casa STC	Numero de policía	PISO	Coeficiente
Capelles	Osona	30	2		0,697
Capelles	Osona	31	4		0,697
Capelles	Osona	32	6		0,697
Capelles	Osona	33	8		0,697
Capelles	Osona	34	10		0,697
Capelles	Osona	35	12		0,713
Capelles	Osona	36	14		0,713
Capelles	Osona	37	16		0,697
Capelles	Osona	38	18		0,697
Capelles	Osona	39	20		0,697
Capelles	Osona	40	22		0,697
Capelles	Osona	41	24		0,697
Capelles	Osona	42	26		0,697
Capelles	Osona	43	28		0,697
Vall Petita Norte	Osona	44	30		0,546
Vall Petita Norte	Osona	45	32		0,539
Vall Petita Norte	Osona	46	34		0,539
Vall Petita Norte	Osona	47	36		0,539
Vall Petita Norte	Osona	48	38		0,539
Vall Petita Norte	Osona	49	40		0,539
Vall Petita Norte	Osona	50	42		0,539
Vall Petita Norte	Osona	51	44		0,539
Vall Petita Norte	Osona	52	46		0,539
Vall Petita Norte	Osona	53	48		0,546
Vall Petita Norte	Osona	54	50		0,546
Vall Petita Norte	Osona	55	52		0,539
Vall Petita Norte	Osona	56	54		0,539
Vall Petita Norte	Osona	57	56		0,539

Vall Petita Norte	Osona	58	58	0,539
Vall Petita Norte	Osona	59	60	0,539
Vall Petita Norte	Osona	60	62	0,539
Vall Petita Norte	Osona	61	64	0,539
Vall Petita Norte	Osona	62	66	0,539
Vall Petita Norte	Osona	63	68	0,546
Vall Petita Norte	Osona	64	70	0,546
Vall Petita Norte	Osona	65	72	0,539
Vall Petita Norte	Osona	66	74	0,539
Vall Petita Norte	Osona	67	76	0,539
Vall Petita Norte	Osona	68	78	0,539
Vall Petita Norte	Osona	69	80	0,539
Vall Petita Norte	Osona	70	82	0,539
Vall Petita Norte	Osona	71	84	0,539
Vall Petita Norte	Osona	72	86	0,539
Vall Petita Norte	Osona	73	88	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	105	119	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	106	117	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	107	115	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	108	113	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	109	111	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	110	109	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	111	107	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	112	105	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	113	103	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	114	101	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	115	99	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	116	97	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	117	95	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	118	93	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	119	91	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	120	89	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	121	87	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	122	85	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	123	83	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	124	81	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	125	79	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	126	77	0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	127	75	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	128	73	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	129	71	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	130	69	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	131	67	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	132	65	0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	133	63	0,539

Vall Petita Sur	Solsonès	134	61		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	135	59		0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	136	57		0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	137	55		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	138	53		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	139	51		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	140	49		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	141	47		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	142	45		0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	143	43		0,546
Vall Petita Sur	Solsonès	144	41		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	145	39		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	146	37		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	147	35		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	148	33		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	149	31		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	150	29		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	151	27		0,539
Vall Petita Sur	Solsonès	152	25		0,546
Santa Caterina	Solsonès	74	23		0,982
Santa Caterina	Solsonès	75	21		1,639
Apartamentos	Solsonès	76	17	Piso	0,663
Apartamentos	Solsonès	77	15	Bajo	0,663
Apartamentos	Solsonès	78	13	Piso	0,663
Apartamentos	Solsonès	79	11	Bajo	0,663
Apartamentos	Solsonès	80	9	Piso	0,663
Apartamentos	Solsonès	81	7	Bajo	0,663
Apartamentos	Solsonès	82	5	Piso	0,663
Apartamentos	Solsonès	83	3	Bajo	0,663
Apartamentos	Solsonès	84 A	1A	Piso	0,663
Apartamentos	Solsonès	84 B	1B	Bajo	0,663
Ermita	Ripollès	85	17		0,507
Ermita	Ripollès	86	19		0,681
Ermita	Ripollès	87	21		0,499
Ermita	Ripollès	88	23		0,523
Ermita	Ripollès	89	25		0,523
Ermita	Ripollès	90	27		0,57
Ermita	Ripollès	91	29		0,499
Ermita	Ripollès	92	31		0,523
Ermita	Ripollès	93	33		0,507
Ermita	Ripollès	94	35		0,681
Ermita	Ripollès	95	37		0,887
Ermita	Ripollès	96	39		0,713

Ermita	Ripollès	97	43	0,507
Ermita	Ripollès	98	45	0,681
Ermita	Ripollès	99	47	0,507
Ermita	Ripollès	100	49	0,523
Ermita	Ripollès	101	51	0,594
Ermita	Ripollès	102	53	0,507
Ermita	Ripollès	103	55	0,673
Ermita	Ripollès	104	57	0,523
Vall Gran	Solsonès	1	2	0,919
Vall Gran	Solsonès	2	4	0,919
Vall Gran	Solsonès	3	6	0,919
Vall Gran	Solsonès	4	8	0,919
Vall Gran	Solsonès	5	10	0,919
Vall Gran	Solsonès	6	12	0,919
Vall Gran	Solsonès	7	14	0,919
Vall Gran	Solsonès	8	16	0,919
Vall Gran	Solsonès	9	18	0,919
Vall Gran	Solsonès	10	20	0,919
Vall Gran	Osona	11	15	0,919
Vall Gran	Osona	12	13	0,919
Vall Gran	Osona	13	11	0,919
Vall Gran	Osona	14	9	0,919
Vall Gran	Osona	15	7	0,919
Vall Gran	Osona	16	5	0,919
Vall Gran	Osona	17	3	0,919
Vall Gran	Osona	18	1	1,299
Vall Gran	Pla de L'Estany	19	10	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	20	8	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	21	6	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	22	4	1,093
Vall Gran	Pla de L'Estany	23	2	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	24	11	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	25	9	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	26	7	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	27	5	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	28	3	0,919
Vall Gran	Pla de L'Estany	29	1	0,919
Suma				100,042

--- Atención el coeficiente no da 100'-

Faltan 28 metros cuadrados de la finca 3854410EG1535S0001BW en el primer piso que no está contabilizado. Si es que lo tiene que estar. La planta baja es el almacén o sala de reuniones de la Comunidad. Es la casa número de policía 41 que se sube por el piso a través de la casa número de policía 43 o casa Ermita 97 de la Avenida Ripolles. 41 bajo es el almacén o sala de reuniones comunitario. Ver ficha catastro. La Ermita 97 es la única que tiene 3 habitaciones y no dos como el resto. Pero la tercera habitación está en la otra referencia catastral. Pero hay que ver la propiedad de la torre de quien es.

Capelles: Es de propiedad privativa el inmueble y su jardín. Las fachadas son de color blanco. Los límites del jardín son de valla vegetal compuesta por tuías. Dispone de una plaza de parking privativa con entrada por la calle Osona. Disponen también de una entrada por la calle Camí de Mas Solei.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Vall Petita: Es de propiedad privativa el inmueble y su uso. Los inmuebles de la Vall Petita están en el interior de una porción de terreno **3654215EG1535S** de titularidad comunera pero con derecho de uso privado.

Se le reconoce que cada Vall Petita dispone de una plaza de parking para vehículos de tamaño o clase turística y por el otro extremo del inmueble, de una parcela con jardín, delimitada con valla vegetal de tuías, los dos elementos son de titularidad comunera pero de uso privativo.

La franja morada que las caracteriza será del color **¿ RAL 314?** y las fachadas serán de color blanco.

Los gastos de jardinería y de consumo de agua por riego de sus jardines quedan regulados en el artículo 16 de estos estatutos.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Casas de Santa Caterina: Son dos parcelas edificadas con casas unifamiliares con garaje incluido de carácter privativo y sujetas a la disciplina de los presentes estatutos. No tienen gastos privativos por ser su mantenimiento y gestión también privada y no ocupan ningún terreno comunero.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Apartamentos: Es una agrupación de 10 apartamentos ubicados en un solo edificio, cuya gestión y mantenimiento del edificio, es a repartir entre las 10 unidades. No interviene la CC.PP. de Santa Caterina.

El edificio está en el interior de la parcela comunitaria **3654274EG1535S**

Cada apartamento dispone de una plaza de parking en el interior de la parcela comunera. Señalada en el murete de la calle Solsonès.

La salida por el patio exterior de las plantas bajas da acceso a la zona verde comunera y no es de uso privativo.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Ermita: Es de propiedad privativa el inmueble y su uso. Los 21 inmuebles de la Ermita (**no es un error**) están dentro de una porción de terreno **3854401EG1535S** de titularidad comunera. Disponen de jardín o patio de propiedad privada. Tienen un acceso privado directo a la piscina.

Se le reconoce que cada casa de la Ermita, dispone de una plaza de parking para vehículos de clase turística situado en el muro de la Avda. Ripolles. El mantenimiento de los jardines de la Ermita es comunero puesto que la circulación es libre y no tiene carácter privativo.

No tienen gastos privativos para la Comunidad porque no utiliza ningún servicio comunero de carácter privado.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Vall Gran: Es el conjunto de parcelas edificadas con casas unifamiliares con garaje incluido. No tienen gastos privativos para la Comunidad porque no utilizan ningún servicio comunero de carácter privado.

Contribuyen a la cuota general de la Comunidad.

Los cinco sectores descritos sin excepción, colaboraran en el mantenimiento económico del conjunto de la Comunidad y están sujetas a la disciplina de los presentes estatutos y reparto de gastos con sus coeficientes.

En todas las viviendas deben figurar el número de casa que tienen adjudicado cuando se construyó la Comunidad y el número de policía que consta en el registro del Catastro, tanto por la parte delantera como por la parte trasera, con el fin que permita su identificación para la entrega de mercancías, así como de la asistencia de servicios de emergencia y / o seguridad.

Todos los propietarios o inquilinos están obligados a comunicar al secretario – Administrador y/o presidente, cualquier ocupación que pueda producirse, robo, daños o asalto a las viviendas o instalaciones comunes.

3.- Regulación de la Comunidad.

Artículo 10 .- Obras, reformas y mantenimiento.

- A) Dada la particularidad de Santa Caterina que es un conjunto de edificaciones con diversas calles, diversas áreas de recreo, jardines y plazas de aparcamiento, como si fuera un pequeño pueblo, con una población que supera a algunos pueblos de la comarca, todos los propietarios están obligados a cumplir con estos estatutos y seguir las Ordenanzas Municipales tanto generalistas como urbanísticas del ayuntamiento de Torroella de Montgrí y el Pla General Municipal d'Ordenacio (PGMO) que sea vigente del ayuntamiento de Torroella de Montgrí. También se incluye en la disciplina urbanística, el Pla Director Urbanística de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí. (PDU) de la Comissió de Territori de la Generalitat de Catalunya publicado en el DOGC del 15.02.2021 y el Código Civil Catalán en especial el Libro V.
- B) No puede realizarse ningún tipo de obra sin el consentimiento del presidente o secretario administrador en los terrenos de titularidad comunera descrita anteriormente en los artículos 8 y 9. Como así también en los inmuebles y terrenos privados dentro de esta Comunidad. También será necesario obtener el permiso de obras del ayuntamiento, que se deberá presentar al secretario – administrador antes del inicio de las obras para comprobar la legalidad de las obras y dar el permiso final.
- C) Las obras que precisen la instalación de andamios en el exterior de las viviendas, previamente se comunicaran al secretario – administrador para su conocimiento. Los daños que puedan producirse en el suelo o jardinería propiedad o no de la Comunidad corren a cargo y responsabilidad del promotor de la obra. Si hay árboles o jardinería serán debidamente protegidos. Las aperturas de zanjas, cimientos y excavaciones en general que tengan que realizarse serán a un mínimo de un metro para protección de las raíces del árbol o circunferencia que marquen las ramas del árbol desde el tronco.
- D) El almacenamiento de materiales y gestión de escombros tiene que realizarse con las mínimas molestias posibles al resto de comuneros.
- E) El hecho de que se comunique o se solicite permiso de obras al secretario – administrador o presidente de la Comunidad, cualquier tipo de obra, en ningún caso exime de solicitar los permisos pertinentes o comunicaciones al ayuntamiento de Torroella de Montgrí, ya que ambos serán complementarios.
- F) No se permiten realizar obras mayores y ruidos en las siguientes fechas.
 - 1) Todos los domingos del año y fiestas locales de Torroella de Montgrí

- 2) Las vacaciones de pascua desde jueves santo hasta lunes de Pascua.
 - 3) En el periodo estival del 15 de junio al 15 de septiembre
 - 4) En el periodo navideño que comprende desde el 24 de diciembre hasta el 6 de enero.
- G) Las obras menores en general como son paletteria interior, instalaciones de luz, agua y gas, acabados interiores, pinturas que no generan molestias y ruidos, no estarán afectadas por el apartado f) de este artículo bajo las siguientes condiciones
- 1) El horario de trabajo será entre las 9 horas y las 18 horas incluidas
 - 2) Solo estará permitido el uso de herramientas manuales.
- H) Y todo aquello que indica la Ordenanza Municipal reguladora de suspensión de obras durante la temporada turística.
- I) Los propietarios de elementos privativos deben conservarlos en buen estado y deben mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en los elementos privativos. Muy de manera en particular el estado estético de las fachadas de toda la Comunidad de Santa Caterina, que están pintadas de color blanco y que se caracteriza por el buen estado estético de las fachadas. No se permitirán la existencia de manchas de humedad, grafitis, deterioros de conservación y cambios de color y todo aquello que altere la uniformidad de la Comunidad en las fachadas, quedando obligados los propietarios a respetar esta norma.

Artículo 11.- Antenas y placas solares.

- A) La instalación de antenas de televisión, de parabólicas y de microondas de comunicación deben instalarse en el tejado y nunca en la fachada, cumplimentando la Ordenanza Municipal del ayuntamiento de Torroella de Montgrí.
- B) De la misma manera se procederá con la instalación de placas solares que serán igualmente en el tejado.

Artículo 12.- Aparcamiento de vehículos.

Las calles están urbanizadas, asfaltadas y en un solo sentido de circulación y delimitada por líneas horizontales de señalización las zonas de aparcamiento permitido.

- A) Se les reconoce que todas las propiedades de los sectores de La Ermita, Capelles, Vall Petita y la Ermita disponen de derecho a tener una plaza de aparcamiento en los terrenos o suelos de propiedad de la Comunidad, como así lo dispuesto por el P.G.M.O. de Torroella de Montgrí
- B) El uso de las plazas se hará de modo que cada usuario estacione en la plaza asignada, sin ocupar ni invadir las colindantes o las ajenas, evitando invadir el carril de circulación y tampoco las zonas comunes.

- C) Las plazas de aparcamiento no podrán utilizarse como trasteros o depósitos ni se podrán colocar objetos distintos de los vehículos a los que están destinados.
- D) Para evitar confusiones sobre donde estacionar, estas plazas de aparcamiento en el caso de la Ermita deberán estar señalizadas con el número de casa, en el muro perimetral que disponen y con la misma fórmula para los propietarios de los apartamentos.
- E) Para la Vall Petita, la delimitación de las plazas esta realizada con árboles y el aparcamiento frente a la casa del propietario.
- F) Se prohíbe explícitamente el aparcamiento en estas plazas de propiedad comunera, de toda clase de vehículos que sobrepasen los 2 metros de altura o 2,20 metros de ancho. Los vehículos que sobrepasan estas medidas restan luz y visibilidad para las viviendas en estas plazas de parking, así como el riesgo de dañar a los árboles. Siendo terreno comunero y no publico la Comunidad puede regular este artículo en los presentes estatutos.
- G) El aparcamiento de estos vehículos no autorizados se realizarán en la vía pública, en las áreas o zonas de aparcamiento señalizadas a tal efecto y reguladas por las Ordenanzas Municipales.
- H) No está permitido el uso de tendales sujetos a los árboles o con soportes externos para la protección del vehículo para la lluvia, sol o excrementos de pájaros. Si está permitido el uso de fundas que se adapten a la forma del vehículo.
- I) En todos los casos y a excepción de la propia vía pública, el suelo del parking será con graveta, no permitiéndose ninguna clase de enlosetado u otro tratamiento del suelo que lo impermeabilice y desvíe o no drene las aguas pluviales o rompa la estética del conjunto de la Comunidad.
- J) El apartado i) también incluye los aparcamientos interiores privados del sector de la Vall Gran, Santa Caterina y de Les Capelles.
- K) No se pueden eliminar las plazas de aparcamiento de la zona de Les Capelles para ampliar los jardines privativos que ya tienen.

Artículo 13.- Alcantarillado.

Las reparaciones sobre el alcantarillado se realizarán bajos la siguientes formulas.

- a) Todo lo que ocurra y no cubran los gastos o garantías de reparación del alcantarillado por parte del ayuntamiento de Torroella de Montgrí, según las ordenanzas municipales, será reparado por la Comunidad bajo las siguientes condiciones.
- b) Si la avería de alcantarillado por cualquier causa, está localizada y afecta a una sola propiedad, será esta la que corra con todos los gastos y responsabilidad a daños a terceros que se produjeran hasta su conexión a la red principal de alcantarillado que está gestionada por el ayuntamiento.
- c) Dentro de la Comunidad existen tramos de alcantarillado paralelo y privativo al municipal, que por causas técnicas en el momento de la

construcción de los inmuebles se construyeron así y que comparten más de una vivienda hasta la conexión al alcantarillado municipal, siendo el mantenimiento preventivo y correctivo de este alcantarillado privativo a cargo de las propiedades que estén conectadas a esta infraestructura secundaria. El pago de estas reparaciones serán repartidas por el número de viviendas conectadas a este alcantarillado, tanto si es la causante como si no lo es. El conjunto de usuarios será el responsable de los daños a terceros.

- d) Se prohíbe expresamente la creación de pozos negros, fosas sépticas y vertidos libres en superficie y en infiltraciones en el suelo subterráneo.
- e) Todo lo no contemplado en este artículo se regirán por las Ordenanzas Municipales del ayuntamiento de Torroella de Montgrí.

Artículo 14 .- Suministro de agua potable y su mantenimiento.

Las reparaciones sobre el suministro de agua se arbitrará de la siguiente manera.

- A) El suministro de agua potable será realizado por la empresa que designe el ayuntamiento de Torroella de Montgrí.
- B) El mantenimiento y reparación de la red general correrá a cargo de la empresa suministradora hasta el contador de medida, aforamiento o batería de reparto de contadores.
- C) Hay agrupaciones de viviendas que comparten un único aforamiento de la red general de agua que se reparte entre el artefacto denominado batería de contadores de agua, que es donde se colocan los medidores de consumo de agua y regulación de presión.
- D) Es de responsabilidad de mantenimiento y pago de las reparaciones por parte de las viviendas que dispongan de su contador de consumo de agua en esta batería de aguas a partes iguales.
- E) Las baterías están ubicadas en casetas técnicas compuestas por material de obra y puertas metálicas, por lo que los gastos económicos que se produzcan para su mantenimiento o reconstrucción serán a cargo de los propietarios que tengan su contador de medida de agua.
- F) No se permite almacenar en las casetas técnicas, ningún objeto ajeno al suministro de agua.
- G) Se reconoce la necesidad de instalar en cada contador adicionalmente un regulador de presión.
- H) El recorrido del tubo o manguera que va desde el contador de medida de consumo del agua hasta el interior de la vivienda y su conexión es de responsabilidad de cada abonado y los gastos derivados por cualquier contingencia corren a su cargo.
- I) Las variaciones de presión del agua que puedan haber y que provoque averías a un abonado, no es responsabilidad de la Comunidad.
- J) Todos los propietarios o inquilinos están obligados a comunicar al Secretario – Administrador cualquier fuga o escape de agua que se produzca en la

Comunidad si es del sistema de riego o al servicio municipal de aguas si es del suministro de las viviendas.

- K) Todo lo no contemplado en estos estatutos se regirán por las Ordenanzas Municipales vigentes.

Artículo 15.- Suministro de electricidad.

- A) El suministro de electricidad se realiza por una instalación subterránea del cableado. Están dispuestas unas casetas técnicas donde se reparte el fluido eléctrico, también llamadas acometidas.
- B) En ningún caso la Comunidad no se hará cargo de las reparaciones que se tengan que realizar entre la caseta técnica y el contador de suministro eléctrico.
- C) En caso de que se produzca una destrucción de la obra o puerta de la caseta técnica, por cualquier circunstancia y por motivos de eficiencia la puede reparar la Comunidad, pero los costes serán imputados a partes iguales entre los abonados a esta caseta.

Artículo 16.- Jardinería y riego.

- A) La Comunidad de Santa Caterina se caracteriza por su entorno verde y por la jardinería que es diferente según la zona o sector por donde se circule. No hay instaurada jardinería que sea de actuación o responsabilidad municipal y todo el mantenimiento, gestión y diseño corre a cargo económico de la Comunidad, pero con las siguientes normas reguladoras según la zona del complejo.
- B) Capelles: Las 14 casas disponen de un perímetro exterior de sus parcelas de tuías. Y la separación o medianías entre las casas también es con tuías. Son de propiedad privada y uso privado. El cuidado y poda de estas tuías corren a cargo de la Comunidad forzosamente. El pago de esta cuota se realizará a principios de año, aparte de la cuota general comunitaria.
- C) Vall Petita calle Osona. De la 44 a la 73. Las 30 casas disponen de un perímetro exterior de sus parcelas en la calle Osona con tuías. Y la separación o medianías entre las casas también es con tuías. La parte delantera de la casa por el vial peatonal es con arbustos. Los terrenos son de propiedad de la Comunidad, no de la casa, pero es de uso privado. El cuidado y poda de estas tuías y arbustos corren a cargo de la Comunidad forzosamente. Tanto la parte delantera como la trasera de las casas y sus árboles. El pago de esta cuota se realizará a principios de año, aparte de la cuota general comunitaria.
- D) Vall Petita calle Solsonès. De la 105 a la 125 Las 30 casas disponen de un perímetro exterior de sus parcelas en la calle Solsonès con tuías. Y la separación o medianías entre las casas también es con tuías. La parte delantera de la casa por el vial peatonal es con arbustos. Los terrenos son de propiedad de la Comunidad, no de la casa, pero de uso privado. El cuidado y poda de estas tuías y arbustos corren a cargo de la Comunidad

forzosamente. Tanto la parte delantera como la trasera de las casas y sus árboles. El pago de esta cuota se realizará a principios de año, aparte de la cuota general comunitaria.

- E) Vall Petita calle Solsonès de la 126 a la 152 Las 28 casas disponen de un perímetro exterior de sus parcelas de tuías. Tanto delante como atrás. Y la separación o medianías entre las casas también es con tuías. Los terrenos son propiedad de la Comunidad, no de la casa y son de uso privado. El cuidado y poda de estas tuías corren a cargo de la Comunidad forzosamente. Tanto la parte delantera como la trasera de la casa. El pago de esta cuota se realizará a principios de año, aparte de la general comunitaria.
- F) El edificio de los apartamentos no tiene jardinería privativa, ni riego, a excepción de las macetas situadas en el acceso a sus viviendas.
- G) La zona de la Vall Gran tiene jardines y riego pero es de gestión y terreno privado sin consumir medios de la Comunidad.
- H) La zona de la Ermita tiene jardines y riego pero es abierta al resto de la Comunidad su paso. El gasto de jardinería y riego la paga el conjunto de la Comunidad por su acceso libre.
- I) Las dos casas 74 y 75 de Santa Caterina tiene jardines y riego pero es de gestión y terreno privado sin consumir medios de la Comunidad.
- J) Las tres piscinas con su área de césped y tuías más la parte de césped de los apartamentos y el terreno entre la casa 75 y apartamentos, son terrenos comunitarios de libre acceso. Los servicios de jardinería, mantenimiento y riego que se produzcan en estas áreas más el cuidado y jardinería de todo el muro perimetral de la Avda. Ripolles son a cargo de la Comunidad y a repartir entre todos los comuneros.
- K) Las tuías perimetrales de la Comunidad que van desde la casa de Santa Caterina 74 hasta la casa 43 de Les Capelles, disponen de riego gota a gota y el importe económico del consumo de agua y su mantenimiento es a cargo de toda la Comunidad.
- L) El riego en la Comunidad, puede ser restringido por causas meteorológicas o por restricciones legales de la administración pública.
- M) Para los jardines de las zonas B), C), D , E) de este artículo 16, el cuidado del césped como es el corte y abono del terreno puede ir a cargo del propietario o de la Comunidad, que en este caso, el administrador extenderá la perceptiva cuota extraordinaria a cada vivienda en función de la elección de la propiedad. El pago de esta cuota se realizará a principios de año natural, previa presentación del presupuesto por parte de la empresa de jardinería.
- N) El riego de estos jardines pueden ir a cargo del propietario con el consumo de agua de su contador, o de la Comunidad y en este caso se cobrará por el agua consumida, y que el secretario - administrador extenderá la perceptiva cuota extraordinaria a cada jardín en función de la elección de la propiedad. Se pagará por año vencido por el consumo.
- O) Para los jardines que tengan el riego comunitario, habrá una segunda cuota en que se recogerán los gastos originados exclusivamente para la reparación y mantenimiento de la infraestructura de riego como son aspersores, tuberías, programadores y otros trabajos realizados. Se pagará por año vencido y su importe será la suma de reparaciones que se hayan producido.

- P) El cambio de modalidad de riego, comunitario o particular se realizará durante el cuarto trimestre del año para ser aplicado al año siguiente.
- Q) Presidente y secretario administrador deben velar por el buen funcionamiento del servicio de jardinería y de riego. En caso de incidencias se notificará al resto de comuneros.
- R) Los comuneros tienen la obligación de advertir al presidente o al secretario administrador de cualquier anomalía que puedan observar con el riego, con la jardinería y resto de instalaciones de la Comunidad.
- S) Se prohíbe expresamente cualquier manipulación del sistema de riego por personal no autorizado, así como el aprovechamiento del agua sin autorización del presidente o secretario administrador de la Comunidad.
- T) El personal y la empresa de jardinería que manipule productos químicos para la fumigación y otros trabajos con productos tóxicos, deberán tener la acreditación necesaria para la manipulación de productos tóxicos.
- U) El suelo de los jardines de todas las zonas de la Comunidad y zonas de paso, tienen efectos drenantes para el agua de la lluvia, por lo que no se permite su impermeabilización por capa de hormigón, cerámica, losetas, lonas plásticas, o césped artificial que impida su drenaje y envíen las escorrentías hacia la calle o parcelas vecinas. Si se puede poner grava o graveta.
- V) En los jardines de toda la Comunidad y zonas de paso, no se puede verter ningún líquido corrosivo o químico como puede ser agua procedente de lavadoras, de limpieza y/o aseo personal entre otros. Solo agua limpia, o pluvial.
- W) Las vallas vegetales que den a la vía pública y las que sean medianeras con otras fincas serán vegetales y a una altura de 2 metros desde el rasante de la calle o del interior de la finca si es una medianera con otra finca.
- X) Se prohíbe la instalación de cualquier valla que no sea vegetal, como son muros sólidos, mallas metálicas y otros. En caso de una convivencia de una valla vegetal con una malla metálica por motivos de seguridad, esta malla tiene que ser de color verde.
- Y) Es obligatorio unificar los criterios de diseño de las futuras vallas o reposición adecuándolas al conjunto con la forma de la Comunidad y con el material existente. Tienen que ser vallas vegetales arbustivas con tuías o similares.
- Z) Es obligatorio unificar los criterios de diseño de las futuras vallas o reposición adecuándolas al conjunto con la forma de la Comunidad y con el material existente. Tienen que ser vallas vegetales arbustivas con tuías o similares.
- AA) El mantenimiento de las vallas vegetales de la Vall Petita y de Les Capelles correrán a cargo de la Comunidad así como su reposición por las causas que sean para garantizar la armonía del conjunto de la Comunidad.
- BB) Los trabajos de reposición de las tuías o vallas vegetales mencionados en el artículo BB se cobrarán por separado o sumadas a las cuotas de jardinería que ya tienen adjudicadas o con el incremento que les corresponda por los trabajos.
- CC) Para las jardinerías privativas se establecen las siguientes cuotas.

Cuota general jardinería. La que tiene cuidado del mantenimiento de las vallas vegetales, poda y abono. De carácter obligatorio para todos los propietarios de la

Vall Petita y Capelles. La cuota incluirá los gastos de reposición de tuías que se hayan producido el año anterior. Los ingresos por las cuotas se revierten a la tesorería de la Comunidad.

Riego. Cuando se riega con agua procedente de los contadores de agua abonados de la Comunidad. Controla su uso y mantenimiento el jardinero de la Comunidad. Los ingresos por las cuotas se revierten a la tesorería de la Comunidad.

Infraestructura. Serán los gastos de reparación y mantenimiento que generen los elementos de riego por su uso. Solo lo pagarán aquellos propietarios que tengan riego comunitario y la suma de todos los gastos se repartirán a partes iguales pero para las dos zonas distintas como son Les Capelles y la Vall Petita. Los ingresos por las cuotas se revierten a la tesorería de la Comunidad.

Segunda poda. Cuando se produzca. Es una poda adicional que se realiza sobre las vallas para tener bien alineadas y armonizadas las tuías en el periodo de verano. Los ingresos por las cuotas se revierten a la tesorería de la Comunidad.

- DD) Los jardines en terreno comunero deben tener la misma apariencia que todo el conjunto como son las zonas de la Vall Petita y Les Capelles.
- EE) No se permite la plantación en todos los jardines privados, privativos y comuneros de cualquier hortaliza o sembrado agrícola. Solo césped y alguna planta ornamental.
- FF) Replantación de césped. Serán a cargo y ventura de cada usuario del jardín. Nunca lo asumirá la Comunidad. La Comunidad como tal no puede asumir los riesgos de las inclemencias del tiempo, y otras variables, así tampoco como la disciplina del propio usuario en no usar o pisar el jardín en los próximos 15 – 20 días a su siembra. Tampoco su riego en modo y forma que requiera la siembra sin antes los propietarios no han acordado con el jardinero comunitario y el presidente, como se producirá en caso de que tengan riego comunitario.
- GG) Se permite sustituir el césped vegetal por graveta o por césped artificial que permita el drenaje del agua. En ningún caso el agua pluvial por falta de drenaje no puede ser derivada a los jardines anexos o a la calle aunque haya césped artificial. Por este motivo no se permite poner suelo cerámico, plástico u otros tipos de material que impermeabilice el suelo y / o refleje la calor solar.
- HH) La Comunidad atenderá cuantos requerimientos reciba de la administración pública y colaborará económicamente en el mantenimiento de una franja de seguridad con las masas forestales vecinas para la prevención y/o propagación de incendios forestales.
- II) Aunque se formen subcomunidades, estas seguirán estando sujetas a las obligaciones de este artículo y de todo el texto de los estatutos.

Artículo 17 .- Piscinas

- A) Tienen derecho a usar la piscina todos los propietarios de la Comunidad al igual que su familia. Del mismo modo, también tienen derecho las personas que, sin que los propietarios puedan hacer uso, tengan alquiladas su propiedad por un periodo de tiempo determinado. Como caso excepcional, los amigos que puntualmente o casualmente visiten al propietario o arrendatario sin que este hecho se convierta en un hábito o costumbre. No se puede acceder por motivos de seguridad a las piscinas en estado de embriaguez o drogadicción.
- B) Por cuestiones obvias de higiene y decoro no se permite en el interior de la piscina, orinar, defecar, bañarse vestido o desnudo. Así mismo es obligatorio ducharse.
- C) La temporada de baño se establece entre el 1 de Junio y el 30 de septiembre, pudiendo variar por circunstancias meteorológicas o técnicas que el secretario – administrador anunciaría en su momento. El horario de la piscina será de 9 a 22 horas. Fuera de este horario está prohibido el uso de la misma, ya que se dedica al reposo y al reciclaje químico del agua para que este en óptimas condiciones para el día siguiente.
- D) La piscina no podrá utilizarse sino dentro del horario establecido, que quedará debidamente expuesto en las mismas junto con las normas de uso que serán aprobadas y modificadas, en su caso, por la comunidad para su obligado cumplimiento.
- E) En el interior del vaso de la piscina no se permitirá el uso de colchones, flotadores, neumáticos y otros similares que puedan molestar o ser peligrosos en caso de romperse como son botellas y objetos de cristal para seguridad de los bañistas. No se puede comer ni tampoco se usarán jabones o champú ni cualquier otra actividad que pueda molestar al resto de usuarios.
- F) La entrada de animales domésticos está prohibida en el recinto de la piscina así como en las zonas ajardinadas comunitarias. Tampoco circular en bicicleta.
- G) Se prohíbe expresamente cualquier manipulación de los sistemas de depuración por personal no autorizado, así como el aprovechamiento del agua sin autorización del presidente o secretario administrador de la Comunidad.
- H) Presidente y secretario administrador deben velar por el buen funcionamiento de las piscinas, depuradora, jardinería y alumbrado de la zona. En caso de incidencias se notificará al resto de comuneros.
- I) Los comuneros deben velar por el buen funcionamiento de las piscinas, depuradora, jardinería y alumbrado de la zona. En caso de incidencias se notificará al Presidente y/ o secretario administrador.
- J) La empresa que gestione las depuradoras de las piscinas, tiene que presentar al presidente y secretario – administrador de la Comunidad, los títulos profesionales pertinentes a nivel de empresa y de cada uno de los trabajadores que manipulan las sustancias químicas que se emplean en el desempeño de sus funciones.
- K) Las llaves de acceso a la piscina y otras puertas de la Comunidad, no deben ser copiadas o duplicadas y entregadas a personas ajenas al complejo. Las

llaves que se deben entregar para inquilinos fijos o de temporada son las que ya dispone el propietario, puesto que no se permite en caso de alquiler de una vivienda, el uso concurrente de las piscinas y otras áreas de inquilino y propietario a la vez.

- L) Se prohíbe en las áreas de césped de la piscina y zona verde clavar, insertar o perforar el suelo, toda clase de objetos como parasoles, sombrillas, tendales y elementos asimilables que puedan perjudicar la supervivencia del césped.

Artículo 18 .- Deportes y actividades

- A) Para deportes de pelota, otros juegos y esparcimiento es necesario el uso de la zona verde y no utilizar las zonas de las piscinas.
- B) Se prohíbe utilizar la Comunidad para actos de competición deportiva que pueda producir molestias al resto de comuneros.
- C) Se prohíbe el vuelo de drones y cometas en toda la comunidad.

Artículo 19 .- Circulación de vehículos

- A) Se circulará en orden y sentido según las señales de tráfico y según las Ordenanzas Municipales de circulación de vehículos.
- B) Se recomienda no sobrepasar los 20 km/h de velocidad por el interior de la Comunidad para seguridad de todos.

Artículo 20 .- Alumbrado comunitario.

- A) La Comunidad dispone de alumbrado público nocturno para los terrenos de propiedad comunera. El mantenimiento y el coste económico del consumo de la electricidad será pagada por la Comunidad en su presupuesto correspondiente.
- B) El mantenimiento de las farolas, balizas luminosas, cuadros eléctricos y todo lo necesario para el correcto funcionamiento de la iluminación nocturna será pagada por la Comunidad en su presupuesto correspondiente.
- C) La iluminación de la vía pública será totalmente a cargo del ayuntamiento de Torroella de Montgrí en cuanto a consumo y mantenimiento, desde el momento en que se firme la recepción de las calles.

IV- CONVIVENCIA CIUDADANA

Artículo 21 .- Basuras y limpieza en general

- A) Es el ayuntamiento quien toma las decisiones de ubicación de los contenedores de basura. Para evitar molestias a las casas cercanas, pueden ser ocultos con cubre contenedores u otros medios y contratar un servicio de limpieza extra para evitar la suciedad en el suelo y volatibilidad de los elementos por el viento en convenio con el ayuntamiento.
- B) Se respetará el uso de los container con la fracción de residuos que le corresponda. Los residuos serán depositados en el interior del container sin causar ruido innecesario con la tapa
- C) La basuras que se generen deberán depositarse de forma obligatoria utilizando bolsas estancas en el container que le corresponda.
- D) Queda prohibido depositar desperdicios de tipo orgánico en las papeleras ubicadas en varios lugares de la Comunidad. Solo pequeños materiales sólidos y no líquidos, como papeles, envoltorios de alimentos y similares.
- E) Queda terminantemente prohibido dejar cajas vacías , envases, mobiliario, electrodomésticos u otros utillajes al lado de los containers, así como restos de jardinería en el interior de los containers y de cenizas o brasas calientes.
- F) Todos los propietarios de Santa Caterina, están obligados a tener la tarjeta de la Deixalleria del ayuntamiento de Torroella de Montgrí para poder depositar todos los residuos especiales que quieran desprenderse en la propia Deixalleria. También están obligados a consultar el día y hora de recogida de residuos a domicilio que está disponible en el municipio, para no tener que depositarlos de cualquier manera y tiempo.
- G) En resumen, todos los inquilinos y propietarios tienen que observar una conducta encaminada a evitar y prevenir el deterioro de la Comunidad de Santa Caterina, a fomentar la salubridad i a preservar el medio ambiente en general.
- H) La Comunidad está obligado a contratar y gestionar junto con el secretario administrador, la limpieza de los viales, pasos peatonales, piscinas, áreas de recreo y otros lugares que compone la comunidad. Para ello se contará con un presupuesto económico anual en que aportaran todos los comuneros los medios económicos suficientes,
- I) Todos los propietarios que tengan jardín privado o de uso privativo, no se les permite utilizar este espacio para almacenar material de obra, residuos, chatarra y productos que produzcan olores o atracción de plagas, casetas de cualquier tipo y todo aquello que no esté relacionado con la jardinería y que rompa la armonía con los jardines vecinos.
- J) Se evitará realizar cualquier acto o acción que ensucie la vía pública.
- K) Los usuarios de las barbacoas comunes de la Vall Petita, están obligados cuando finalicen su uso, a apagar las brasas, a su limpieza una vez sean usadas y a esperar que las cenizas estén frías para ser depositadas en el container de basuras.

- L) No está permitido el derrame o evacuación de aguas residuales, de las que son procedentes de la limpieza interior de las viviendas y otros, a la vía pública, jardines y muy especialmente en los alcorques de los árboles.
- M) Se prohíbe lavar en los jardines y/o vía pública, vehículos y maquinaria que por la acción, viertan aguas, aceites o cualquier clase de líquido, así como labores de cambio de aceite y otros líquidos.
- N) Colocar en las ventanas, balcones, otras partes del inmueble, árboles y vallas, cualquier objeto que atenten contra la estética del entorno, decorum o dignidad.

Artículo 22 .- Tenencia de animales.

- a) Es necesario cumplir con las Ordenanzas Municipales de Torroella de Montgrí en cuanto a la protección, propiedad responsable y salud ambiental de los animales.
- b) Entre otras cosas no se permiten tener animales de granja, de tipo salvaje, exóticos y todos aquellos que generen ruidos innecesarios o puedan ser nocivos para la salud como olores o picaduras.
- c) Queda prohibido llevar sin atar a los animales de compañía dentro de la Comunidad.
- d) Se prohíbe lavar los animales en la vía pública o en los jardines de la Comunidad.
- e) Cuando los perros hagan sus defecaciones dentro del complejo, deben ser retiradas por su acompañante y depositados en el contenedor de basura gris de rechazo. No se debe circular o pasear por las zonas de césped para evitar que se ensucie con orines o excrementos la capa vegetal. En caso de incumplimiento, el responsable será el titular del animal de compañía y tiene la obligación de dejar el lugar común en las debidas condiciones.
- f) Todas las mascotas deberán estar en disposición de la correspondiente documentación sanitaria.

Artículo 23 .- Ruidos.

- A) Habrá que respetar de manera especial las horas de descanso nocturno entre las 24 horas y las 9 horas de la mañana.
- B) Para el resto de casuísticas lo que establecen las diversas Ordenanzas Municipales del ayuntamiento de Torroella de Montgrí referente a los ruidos.
- C) Se prohíbe cualquier actividad deportiva o lúdica fuera de los espacios o recintos destinados a estas finalidades que provoquen molestias a los usuarios de su entorno en los terrenos comuneros.
- D) Relativo a las alarmas sonoras, el propietario debe velar por el buen mantenimiento de estas, para evitar molestias innecesarias al resto de la Comunidad. Para ello si es necesario comunicara a la policía municipal su teléfono de contacto u otro medio para que proceda a su apagado.

- E) Relativo a la instalación de aires acondicionados, estos serán de un modelo y/o característica que propague el menor ruido o vibración posible en su funcionamiento, en especial por la noche, y siempre siguiendo la normativa de ruidos de las Ordenanzas Municipales.

Artículo 24 .- Humos y fuegos.

- A) Todas las viviendas de Santa Caterina disponen de barbacoa privada a excepción de las casa del conjunto Vall Petita que las tiene comunitarias.
- B) Se prohíbe el uso de barbacoas portátiles en toda la comunidad para evitar humos y chispas, así como su utilización en las áreas comuneras y vía pública. Muy especialmente en los jardines de la zona de la Vall Petita.
- C) El acceso a estas barbacoas comunitarias de la Vall Petita son de acceso libre y público para todos los propietarios, por lo que el mantenimiento de la estructura y el económico de estas barbacoas corren a cargo del conjunto de la Comunidad.
- D) Todas las barbacoas privadas y comuneras deberán disponer de un sombrerete de chimenea que evite la dispersión de chispas.
- E) Sera obligación del presidente y / o secretario – administrador de gestionar la poda y limpieza en mantener libres de vegetación a la máxima distancia posible de los sombreretes de las barbacoas comunitarias de la zona de la Vall Petita a fin de que no propague un incendio. Inquilinos y propietarios están obligado a dar noticia de esta circunstancia para realizar las medidas correctoras.
- F) En caso de viento, no se aconseja el uso de ellas y se seguirán las restricciones de la Administración Pública en cuanto a peligro de incendio forestal, dadas las características vegetales de la Comunidad y su entorno.
- G) No está permitido iniciar fogatas, hogueras o piras en el exterior de las viviendas, jardines, vía pública y en los terrenos propiedad de la comunidad.

Artículo 25 .- Actividades económicas:

- A) No se está permitido realizar ningún tipo de actividad económica, sea productiva o comercial.
- B) Solo está permitida la actividad turística y solo para el alquiler de las viviendas.

Artículo 26 .- Fauna salvaje.

- A) Hay que prever en futuros diseños o modificaciones de la Comunidad que podemos tener invasiones de fauna salvaje y fomentar su prevención.
- B) Por este motivo se prohíbe arrojar o depositar cualquier residuo orgánico en cualquier lugar de la Comunidad y sus límites, que pueda servir de alimento, así como dar voluntariamente alimento.

- C) La Comunidad se obliga a prevenir, colaborar y a pagar cuantos trabajos de anti-plagas, raticidas, defensa de pájaros, fauna terrestre y desinsectación que sean necesarios según las circunstancias.

Artículo 27 .- Instalación de cámaras de videovigilancia y fotografías.

A) Para la instalación de cámaras en zonas comunes será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios que quedará reflejado en las actas de dicha Junta. Este acuerdo también será necesario para la instalación de cámaras en las piscinas comunitarias.

B) Es obligatorio que en el acuerdo se reflejen algunas de las características del sistema de videovigilancia, como el número de cámaras o el espacio captado por las mismas.

C) Previamente a su puesta en funcionamiento, se elaborará el registro de actividades referido a este tratamiento.

D) Debido a la dinámica de innovaciones en este campo tecnológico y legales se seguirán las normas vigentes en todo momento que marque la Agencia Española de Protección de Datos.

Artículo 28 .- Cobertura de riesgos. Pólizas de seguros.

- A) La Comunidad debe tener contratada una póliza de seguros que cubran los gastos de Responsabilidad Civil y defensa jurídica para cualquier reclamación de daños o accidentes que se produzcan en los terrenos o áreas propiedad de la Comunidad.
- B) La comunidad no organizara jamás ninguna clase de actividad con fuegos artificiales, siendo responsabilidad personal de aquel que provoque daños a las cosas o personas por el uso de material pirotécnico.

Artículo 29 .- Instalación de toldos, bajantes de desagüe y aparatos de aire acondicionado.

- A) Los toldos que se instalen en balcones y patios serán a rayas blancas y amarillas.
- B) En la instalación de bajantes de agua de las casas, estos se adaptarán al color de las casa y a su forma, de manera que el impacto visual sea mínimo y acorde con las casas vecinas.
- C) En la instalación de aparatos climatizadores y asimilados en la fachada, estos deberán ser instalados en la parte posterior de la casa o que no sea visible desde la vía pública en la medida de lo posible. Se deberá comunicar antes al Secretario – Administrador la intención de su instalación en la fachada para unificar criterios de uniformidad.

V- GOBIERNO

Artículo 30 *Organización de la comunidad.*

1. Los órganos de la comunidad son la presidencia, vicepresidencia, la secretaría y la junta de propietarios. Los dos primeros son unipersonales. El cargo de la presidencia y la vicepresidencia debe ser ejercido por un propietario. La secretaría puede ser ejercida por un propietario o por la persona externa a la comunidad que asuma las funciones de administración.
2. La comunidad puede encargar la administración a un profesional externo que cumpla las condiciones profesionales legalmente exigibles. En este caso, las funciones de administración incluyen también las de secretaría.
3. Los cargos son designados por la junta de propietarios, ante la cual responden de sus actuaciones.
4. Los cargos, presidente, vicepresidente y secretario, son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron.
5. El ejercicio de los cargos es obligatorio, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados. La designación se efectúa, en defecto de candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.
6. Los cargos no son remunerados, salvo que recaigan en personas ajenas a la comunidad, en cuyo caso pueden serlo. En cualquier caso, se tiene el derecho a resarcirse de los gastos ocasionados por el ejercicio del cargo.
7. En la designación de los cargos no debe producirse ningún tipo de discriminación por razón de sexo, orientación sexual, origen o creencias ni por ningún otro motivo.

Artículo 31 *Presidencia.*

1. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:
 - a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.
 - b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.
 - c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.
 - d) Velar por el buen funcionamiento de la comunidad y por el cumplimiento de los deberes del secretario y del administrador.
 - e) Cualesquiera otras funciones que establezca la ley.
2. La junta de propietarios puede designar un vicepresidente, que ejerce las funciones de la presidencia en caso de muerte, imposibilidad, ausencia o

incapacidad de su titular. También puede ejercer las funciones que la presidencia le haya delegado expresamente.

Artículo 32 . *Secretaría.*

El secretario extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia, durante cinco años como mínimo, las convocatorias, las comunicaciones, los poderes, la documentación contable y los demás documentos relevantes de las reuniones y de la comunidad. La custodia y la teneduría de los libros de actas son reguladas por el artículo 553-28 del Libro V del Código Civil Catalán.

Artículo 33 . *Administración.*

1. El administrador gestiona los asuntos ordinarios de la comunidad y ejerce las siguientes funciones:

- a) Tomar las medidas convenientes y hacer los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
- b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
- c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
- d) Ejecutar los acuerdos de la junta de propietarios y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
- e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
- f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.
- g) Las demás funciones que expresamente le sean delegadas por la junta de propietarios o atribuidas por la ley.

2. El administrador es responsable de su actuación ante la junta de propietarios.

Artículo 34 . *Junta de propietarios.*

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.

2. La junta de propietarios tiene las competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:

- a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.
- b) La modificación del título de constitución.

- c) La aprobación y modificación de los estatutos y del reglamento de régimen interior.
- d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
- e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas para su financiación.
- f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar o modificar cuotas.
- g) La extinción voluntaria del régimen.

Artículo 35 . Reuniones.

1. La junta de propietarios debe reunirse, de forma ordinaria, una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto y para elegir a las personas que deben ejercer los cargos.
2. La junta de propietarios debe reunirse cuando lo considere conveniente el presidente y cuando lo solicite, como mínimo, una cuarta parte de los propietarios o los que representen una cuarta parte de las cuotas de participación.
3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.
4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a ella todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día.
5. Las juntas de Propietarios de cualquier clase se celebrarán en el municipio de Torroella de Montgrí.

Artículo 36. Convocatorias.

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia, puede convocar la reunión la vicepresidencia o, en caso de vacante, inactividad o negativa de esta, los propietarios que promueven la reunión de acuerdo con el artículo 35 apartado 2 de los presentes estatutos.
2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones, deben enviarse, con una antelación mínima de quince días naturales, a la dirección comunicada por el propietario a la secretaría. El envío puede hacerse por correo postal o electrónico, o por otros medios de comunicación, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. Si el propietario no ha comunicado dirección alguna, deben enviarse al elemento privativo del que es titular. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse con la misma antelación en el tablón de

anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado a tal efecto. Dicho anuncio produce el efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, tan solo es preciso que los propietarios hayan podido tener conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones **15 días naturales antes** de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar en él los puntos que proponen. El orden del día incluye, entre otros asuntos, los propuestos por escrito a la presidencia, antes de la convocatoria, por cualquiera de los propietarios.

b) El día, el lugar y la hora de la reunión.

c) La advertencia que, con relación a los acuerdos a que se refiere el artículo 41 de los presentes estatutos, los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan en el sentido del acuerdo tomado por la mayoría, sin perjuicio de su derecho de oposición.

d) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad por razón de las cuotas, los cuales, de conformidad con el **artículo 553-24, del libro V** del Código Civil catalán, tienen voz pero no tienen derecho de voto, de todo lo cual es preciso advertir.

5. La documentación relativa a los asuntos a tratar debe enviarse a los propietarios junto a la convocatoria, o bien debe indicarse el lugar donde se halla a su disposición. Si las funciones de administración de la comunidad las realiza un profesional externo, este debe tener dicha documentación a disposición de los propietarios desde el momento en que se envía la convocatoria.

Artículo 37. Asistencia.

1. El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito. Los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios. puede acordar, que pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares.

2. El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y el derecho de voto en la junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el **artículo 38 de los** presentes estatutos.

3. En caso de comunidad de un elemento privativo, los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios.

4. En el usufructo se entiende que los nudos propietarios, si no consta su manifestación en contra, son representados por los usufructuarios. La representación debe ser

expresa si deben adoptarse acuerdos sobre el título de constitución, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora.

Artículo 38. *Constitución.*

1. La junta de propietarios se constituye válidamente sea cual sea el número de propietarios que concurran y las cuotas de las que sean titulares o representantes.
2. La junta de propietarios, si no asisten el presidente ni el vicepresidente, designa a un propietario entre los asistentes para que la presida.
3. La junta de propietarios, si no asiste el secretario, designa a uno entre los asistentes.

Artículo 39. *Derecho de voto.*

1. Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad cuando la junta se reúne. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente.
2. El derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:
 - a) Personalmente.
 - b) Por representación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 37 de los presentes estatutos.
 - c) Por delegación en otro propietario, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.
3. El voto de las personas que se abstengan y el voto correspondiente a los elementos privativos de beneficio común se computan en el mismo sentido que el de la mayoría conseguida.

Artículo 40 . *Régimen general de adopción de acuerdos.*

1. Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.
2. Se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que se refieren a:
 - a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o a la configuración exterior.

b) Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.

c) La ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes o equipos con el fin de mejorar la eficiencia energética o hídrica de los inmuebles y la movilidad de los usuarios, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad, o para la instalación general de puntos de recarga para vehículos eléctricos, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos.

d) Las normas del reglamento de régimen interior.

e) El acuerdo de someter a mediación cualquier cuestión propia del régimen de la propiedad horizontal.

f) Los acuerdos que no tengan fijada una mayoría diferente para su adopción.

3. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de modo presencial, sea por representación o por delegación del voto. En los casos en que un elemento privativo pertenezca a varios propietarios, estos tienen conjuntamente un único voto indivisible por razón de la propiedad de dicho elemento privativo. La adopción del acuerdo por mayoría simple requiere que los votos y cuotas a favor superen los votos y cuotas en contra.

4. Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

5. Los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a que se refieren las letras a y b del apartado 2, pueden solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre y cuando sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva.

6. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos y la exoneración del pago de gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de un mes desde que les ha sido notificado. Si una vez pasado el mes no han enviado el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

Artículo 41. Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas.

1. Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho a voto para:

- a) Modificar las cuotas de participación.
- b) Desvincular un anexo.
- c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.
- d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.
- e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.
- f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.
- g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.
- h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, salvo que exista una disposición estatutaria contraria.

2. Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para:

- a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario.
- b) Adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el inmueble, si afectan a su estructura o su configuración exterior, salvo que sean exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.
- c) Desafectar un elemento común.
- d) Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.
- e) Acordar cuotas especiales de gastos, o un incremento en la participación en los gastos comunes correspondientes a un elemento privativo por el uso desproporcionado de elementos o servicios comunes, de acuerdo con lo establecido por el [artículo 553-45.4. del Código Civil Catalán](#).
- f) Acordar la extinción voluntaria del régimen de propiedad horizontal por parcelas.
- g) La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

3. Los acuerdos de los apartados 1 y 2 se entienden adoptados:

- a) Si se requiere la unanimidad, cuando han votado favorablemente todos los participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del

acuerdo, no se ha opuesto ningún otro propietario mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

Artículo 42. Acta.

1. El secretario debe redactar el acta, que debe autorizarse, con las firmas del secretario y del presidente, en el plazo de cinco días a contar desde el día después de la reunión.

2. El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán, o en aranés en Arán, y deben constar en ella los siguientes datos:

a) La fecha y el lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario y el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria.

b) El orden del día.

c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario.

d) La relación de personas que han asistido personalmente o por representación y, si procede, de las que delegan.

e) Los acuerdos adoptados, los participantes en cada votación y sus cuotas respectivas, así como el resultado de las votaciones, con la indicación de los que han votado a favor, los que han votado en contra y los que se han abstenido.

f) Los acuerdos susceptibles de formación sucesiva, de acuerdo con el artículo 553-26.3. del libro V del Código Civil Catalán

3. El presidente puede requerir a un notario que levante acta de los acuerdos de la reunión cuando lo considere pertinente y lo debe hacer, en todo caso, cuando haya una solicitud escrita presentada, al menos cinco días antes de la fecha de la reunión, por una cuarta parte de los propietarios o por menos si representan la cuarta parte de las cuotas. En este caso, debe hacerse en el libro de actas una referencia clara a la fecha de celebración de la reunión y al nombre y la residencia del notario que asistió a ella.

4. El acta debe enviarse a todos los propietarios en el plazo de diez días a contar desde el día después de la reunión de la junta de propietarios a la dirección comunicada por cada propietario a la secretaría o, en su defecto, al elemento privativo. El envío puede realizarse por correo postal o electrónico o por otros medios de comunicación, con las mismas garantías requeridas para la convocatoria.

5. Una vez transcurrido el plazo fijado por el artículo 553-26.3, del Libro V del Código Civil Catalán debe enviarse a todos los propietarios un anexo al acta en el que debe indicarse si los acuerdos susceptibles de formación sucesiva han devenido efectivos o no, y debe hacerse constar, asimismo, el resultado final de la votación.

Artículo 43. Libro de actas.

1. Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizarse, al menos en catalán, o en aranés en Arán, en el registro de la propiedad que corresponda.

2. El secretario debe custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el régimen de propiedad horizontal o durante cinco años desde el momento en que se haya extinguido.

Artículo 44. Ejecución.

Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios, son ejecutivos a los 45 días naturales desde el momento en que se adoptan sino hay avisos de impugnación.

Artículo 45. Vinculación de los acuerdos.

1. Los acuerdos adoptados por la junta de propietarios son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, los propietarios disidentes no están obligados a satisfacer los gastos originados por las nuevas instalaciones o nuevos servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad. Los propietarios solo pueden disfrutar de las nuevas instalaciones o los nuevos servicios si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicándole el índice general de precios de consumo.

3. Los gastos originados por la supresión de barreras arquitectónicas y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad de los espacios comunes corren a cargo de todos los propietarios si derivan de un acuerdo de la junta de propietarios. Si derivan de una decisión judicial conforme al artículo 553-25.5, del Código Civil Catalán, la autoridad judicial es quien fija su importe en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad de propietarios.

4. Los propietarios que, sin causa justificada, se opongan a las actuaciones u obras necesarias y exigidas por la autoridad competente o las demoren, responden individualmente de las sanciones que se impongan en vía administrativa.

Artículo 47. *Impugnación.*

1. Los acuerdos de la junta de propietarios pueden impugnarse judicialmente en los siguientes casos:

a) Si son contrarios a las leyes, al título de constitución o a los estatutos o si, dadas las circunstancias, implican un abuso de derecho.

b) Si son contrarios a los intereses de la comunidad o son gravemente perjudiciales para uno de los propietarios.

2. Están legitimados para la impugnación de un acuerdo los propietarios que han votado en contra, los ausentes que se han opuesto y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto.

3. Para ejercer la acción de impugnación es preciso estar al corriente de pago de las deudas con la comunidad que estén vencidas en el momento de la adopción del acuerdo que desee impugnarse o haber consignado su importe.

4. La acción de impugnación de los acuerdos caduca en el plazo de un año en los supuestos a que se refiere el apartado 1.a) y en el plazo de tres meses en los supuestos a que se refiere el apartado 1.b). Los plazos se cuentan desde la notificación del acta o del anexo del acta, según proceda.

Artículo 47. *Suspensión.*

1. La impugnación de un acuerdo de la junta de propietarios no suspende su ejecutabilidad.

2. La autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, incluso la de decretar provisionalmente la suspensión del acuerdo de la junta de propietarios impugnado.

Artículo 48 .- Para todo cuanto se relaciona con el régimen de copropiedad aquí no regulado y para cuantas surjan en la interpretación y aplicación de los presentes Estatutos, el libro V del Código Civil catalán o de cualquier tipo de relaciones comunitarias o expresamente previstas en este documento, todos los propietarios y la propia Comunidad se someten a la jurisdicción y de los Juzgados y Tribunales con competencia en la villa de Torroella de Montgrí.

Artículo 49 .- Dada las características de distribución de las zonas de Santa Caterina, estos estatutos disponen que se pueden celebrar juntas de propietarios de una zona determinada para tratar, debatir y/ o acordar acciones que solo y únicamente afecten a la zona reunida en junta de propietarios. Las actas de esta reuniones se distribuirán al resto de la Comunidad.

El desconocimiento de estos estatutos no exime de su cumplimiento.

Estos estatutos están redactados conforme a las normativas vigentes en Marzo de 2025 sobre las Ordenanzas Municipales del ayuntamiento de Torroella de Montgrí, el Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sols no Sostenibles del Litoral Gironí y el libro V del Código Civil catalán.

Esto es un borrador y todo es susceptible de poder ser cambiado, ampliado o recortado. Es un documento inicial para debatir