

# **ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE CONCESIONARIOS/AS DEL APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES EN EL ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO DEL PARQUE DE LA SARDINERA.**

## **TÍTULO PRIMERO**

### **Disposiciones generales**

**Artículo 1º. -Denominación.-** Bajo la denominación de "Comunidad de concesionarios/as del aparcamiento para vehículos automóviles en el estacionamiento subterráneo del parque de la Sardinera", se define aquella comunidad constituida entre los titulares de las concesiones de las parcelas de aparcamiento, manteniendo esta Comunidad, a su vez, la concesión otorgada a su favor por el Ayuntamiento de Santurtzi.

Esta Comunidad funcionará bajo la autoridad y tutela del Ayuntamiento de Santurtzi, con personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica de acuerdo con la Ley, el pliego de condiciones y las normas de los presentes Estatutos, una vez sea aprobado por el órgano municipal competente.

**Artículo 2º. -Domicilio.-** La Comunidad se domiciliará en el Municipio de Santurtzi, en el emplazamiento del garaje, Avenida Iparragirre s/n.

**Artículo 3º. -Finalidad.-** La Comunidad de concesionarios/as tiene por finalidad velar por el correcto funcionamiento del garaje, sus instalaciones y servicios, con cuantos elementos y actividades sean directa o indirectamente conexas con dicha finalidad, en particular la administración de los gastos que el garaje conlleve, así como velar por el cumplimiento del Pliego de Condiciones.

**Artículo 4º. -Plazo.-** La Comunidad de concesionarios/as se constituye por un plazo de cincuenta años, a contar desde su constitución.

## **TÍTULO II**

### **Derechos y obligaciones de los miembros de la Comunidad**

**Artículo 5º. -Miembros.-** Tendrán la condición de miembros de la Comunidad de concesionarios/as, todas las personas titulares de derechos concesionales de uso sobre las plazas de garaje y el Ayuntamiento de Santurtzi, por las parcelas no adjudicadas, hasta que se adjudiquen por primera vez el total de las plazas de aparcamiento.

Todos los miembros de la Comunidad tienen los mismos derechos y obligaciones.

**Artículo 6º. -Derechos y deberes de los miembros de derecho de la Comunidad.-** Los miembros de derecho de la Comunidad de concesionarios/as tendrán los siguientes derechos y deberes:

**1. Serán derechos:**

- a. Asistir a las Asambleas con voz y un voto por cada plaza de garaje de las que sea titular de un derecho concesional de uso.
- b. Elegir o ser elegido/a para ocupar cargos en la Comunidad.
- c. Aparcar un vehículo de su propiedad en el espacio que tenga reservado en el interior del garaje, usándolo conforme a su naturaleza de plaza de garaje, con sujeción a estos Estatutos y al Pliego de Condiciones.
- d. Ejercer por sí la utilización de la parcela y no cederla o traspasar a terceros/as su uso o disfrute.

**2. Serán deberes de los/as concesionarios/as:**

- a. Mantener la plaza de garaje en buenas condiciones de uso, conservación y limpieza.
- b. Costear las cuotas que, repartidas proporcionalmente entre todos/as los/as usuarios/as, les corresponde asumir a cada uno/a, para hacer frente a los gastos de limpieza y reparaciones de las partes comunes, así como agua, electricidad y resto de suministros y servicios, y, en general, contribuir en los gastos y cargas de todo tipo que traigan causa de existencia y utilización del garaje.
- c. No realizar ninguna clase de obra que modifique la configuración de su plaza, distribución, la de las instalaciones y/o demás servicios.
- d. Permitir cuantas visitas e inspecciones disponga el Ayuntamiento para comprobar el cumplimiento de sus obligaciones, y realizar las reparaciones o mejoras que le sean requeridas por el Ayuntamiento a consecuencia de las inspecciones.
- e. Notificar, en el plazo de un mes, cualquier incidencia, irregularidad o incumplimiento de obligaciones que hubieran podido sobrevenir.

- f. Comunicar al Ayuntamiento por escrito la intención de transmitir la parcela, quien a su vez, lo notificará a la persona de la lista de espera que corresponda con el señalamiento del precio de adquisición (calculado según la fórmula establecida en el Pliego de Condiciones). Si no existiesen interesados/as en la lista de espera, el/la adjudicatario/a deberá esperar a que se incorporen más interesados/as para tener derecho al reintegro del precio que le corresponda, que se calculará en relación con el momento en el que se efectúe la nueva adquisición.
- g. En caso de fallecimiento del/de la titular del derecho de cesión de uso, el heredero/a deberá acreditar fehacientemente su derecho en el plazo máximo de un año desde el fallecimiento.
- h. Comunicar al Ayuntamiento en un plazo máximo de tres meses el cambio de residencia o empadronamiento o muerte de la persona concesionaria, supuestos que obligan a la cesión de la parcela. El incumplimiento de la obligación de comunicar, dará lugar a la imposición de una sanción equivalente al 5% del precio de contrato, que será deducida de la cantidad que cobre esta Administración una vez realizada la cesión de uso, previo trámite de audiencia.
- i. Cumplir con las obligaciones establecidas en el Pliego de Condiciones.

### **3. Serán deberes de la Comunidad de concesionarios/as:**

- a. Indemnizar los daños y perjuicios que se causen a terceros.
- b. Permitir la utilización del aparcamiento exclusivamente a los/las adjudicatarios/as de las parcelas y mantener con los/as concesionarios/as las relaciones que se deriven de los Estatutos de la Comunidad.
- c. Cumplir, respecto al personal que emplee para el mantenimiento del aparcamiento, las disposiciones vigentes en materia de relaciones laborales, Seguridad Social, y Seguridad y Salud Laboral.
- d. Facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se requieran de tipo estadístico, laboral o fiscal.
- e. Conservar las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, de seguridad, salubridad y ornato. Y costear las reparaciones de las mismas cualquiera que sea su alcance o

causa, debiendo prever en sus gastos de mantenimiento y conservación, los correspondientes a las revisiones de las instalaciones que serán a su costa.

- f. Costear los gastos de administración, mantenimiento de material e instalaciones, suministros de agua y energía, residuos industriales, aguas residuales.
- g. Suscribir una póliza multirriesgo de la que será beneficiario el Ayuntamiento, asumiendo la Comunidad el pago de las primas. Y una póliza de responsabilidad civil frente a terceros por los accidentes, daños o perjuicios que puedan ocasionarse por las instalaciones o por las actividades que se realicen en ellas, en las condiciones dispuestas en el art. 37 del pliego de condiciones.
- h. Cumplir con las obligaciones establecidas en el Pliego de Condiciones regulador de las concesiones demaniales.

### **TÍTULO III**

#### **De los órganos de Gobierno y Administración.**

**Artículo 7. -Órganos de gobierno y administración.-** Los órganos de gobierno y administración de la Comunidad, serán:

1. La Asamblea general.
2. El Consejo Rector.
3. El Administrador de la Comunidad, si es nombrado por el Consejo rector.

Todos los acuerdos firmados por éstos órganos deberán ajustarse a los presentes estatutos, al Pliego de Condiciones reguladoras de las concesiones y a la Ley, teniendo en caso contrario el Ayuntamiento de Santurtzi el derecho a vetar el acuerdo en cuestión, o aquel que sin encontrarse en alguno de éstos supuestos, sea contrario al interés general.

#### **SECCIÓN PRIMERA. DE ASAMBLEA GENERAL.**

**Artículo 8. -Órgano supremo de la voluntad de la Comunidad.-** La Asamblea general es el órgano supremo de la voluntad de la Comunidad, y sus decisiones, adoptadas conforme a la Ley y los presentes Estatutos, obligan a todos los miembros, incluso a los/as ausentes y disidentes, sin perjuicio de los recursos legales que les asistan.

**Artículo 9. -Sesiones.-** La Asamblea general se reunirá en sesión ordinaria una vez al año, dentro del primer trimestre, para aprobar:

1. El plan de gastos e ingresos previsibles y la rendición de cuentas correspondientes.
2. La ejecución de obras extraordinarias y de mejoras, así como recabar los fondos para su ejecución.
3. El nombramiento y revocación de las personas que hayan de formar parte del Consejo Rector.

Las demás sesiones tendrán carácter extraordinario y se celebrarán cuando lo estime necesario el Consejo rector:

1. A iniciativa propia.
2. A petición del Administrador.
3. A petición de una cuarta parte de las personas concesionarias.

El Ayuntamiento de Santurtzi podrá convocar cualquier Asamblea, cumpliendo con los mismos requisitos establecidos en el artículo siguiente.

**Artículo 10. -Convocatoria.-** Las Asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se convocarán por el/a Presidente/a del Consejo rector, previo acuerdo del mismo o en su defecto, de las personas promotoras de la reunión, con ocho días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, excepto en los casos de probada urgencia.

La convocatoria se realizará mediante un escrito, dirigido al domicilio de cada una de las personas concesionarias y se expondrá también en el tablón de anuncios del garaje.

En la convocatoria se hará constar el Orden del día de la Asamblea, así como la hora en que se celebraría en segunda convocatoria, para el caso que en la primera convocatoria no se hubiera dado el porcentaje de asistencia necesario.

**Artículo 11. -Acuerdos.-** Los acuerdos de la Asamblea general de usuarios del garaje, se adoptarán:

- a. Con carácter general: por un número de votos equivalente a la mayoría de cuotas de participación en primera convocatoria.

- b. Para el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, se requerirá el voto de tres quintas partes del total de usuarios/as.
- c. Para modificar los presentes estatutos, siempre que no se halle el objeto de la modificación entre los tipos de acuerdos para cuya aprobación se requiere un quórum inferior, se requerirá la unanimidad.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por mayoría de los asistentes, siempre que éstos representen más de la mitad del valor de las cuotas presentes.

Tanto para la implantación de infraestructuras comunes, como para el establecimiento o supresión de servicios comunes y la modificación de los presentes estatutos, se requerirá, además, la aprobación del Ayuntamiento de Santurtzi en atención al procedimiento seguido para su aprobación.

**Artículo 12. -Representación y Delegación.-** Cualquier usuario/a podrá hacerse representar por otro/a usuario/a delegando su asistencia y votación por escrito, y con carácter especial, para cada Asamblea general.

El/a Administrador/a tendrá derecho a asistir a todas las Asambleas con voz pero sin voto, y obligatoriamente deberá de ser convocado.

**Artículo 13. -Libro Registro de Actas.-** Los acuerdos de la Asamblea General de concesionarios/as, quedarán reflejados en un Libro de Actas debidamente foliado y sellado por el secretario de la Corporación.

Los acuerdos serán ejecutivos desde el momento de la aprobación del Acta, que podrá efectuarse al finalizar la misma reunión, firmándola todos/as los/as asistentes, o dentro de los ocho días naturales siguientes, con las firmas de los/as Interventores designados en cada Asamblea al efecto.

**Artículo 14. -Presidente/a y Secretario/a de la Asamblea general.-** Actuará como Presidente/a y Secretario/a de cada Asamblea General, quien ostente estos cargos en el Consejo Rector, y, en su defecto, aquellos que escoja la propia Asamblea.

## **SECCIÓN SEGUNDA. DEL CONSEJO RECTOR.**

**Artículo 15. -Composición.-** La Comunidad estará regida y administrada por un Consejo Rector, compuesto como máximo por diez concesionarios/as y, en todo caso, por un mínimo de tres.

**Artículo 16. -Miembros.-** El cargo de miembro del Consejo rector será

obligatorio y tendrá carácter gratuito. Sólo en el caso que todos/as los/as concesionarios/as no hayan formado parte alguna vez, quien lo haya ejercitado con anterioridad podrá excusarse si fuera reelegido.

Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por sufragio universal directo y secreto, entre los concesionarios/as que se presenten, por el plazo de un año. En caso de no existir más de 3 candidatos los miembros del concejo rector serán elegidos de acuerdo con el orden del número de parcela de cada planta.

**Artículo 17. –Presidente/a y Secretario/a.-** El Consejo rector escogerá entre sus miembros un/a Presidente/a y un/a Secretario/a, y caso de no nombrarse un Administrador externo, también un/a Tesorero.

**Artículo 18. - Sesiones.-** El Consejo rector se reunirá siempre que su Presidente/a o dos de sus miembros lo estimen necesario.

**Artículo 19. -Actas.-** De las reuniones del Consejo rector se levantará Acta que firmarán el/a Presidente/a y el/a Secretario, previa transcripción en el Libro correspondiente, que también deberá ser debidamente foliado y sellado por el secretario de la Corporación.

**Artículo 20. -Acuerdos.-** Los acuerdos se tomarán por la mayoría de votos entre las personas asistentes, siempre que haya asistido como mínimo más de uno/a de sus miembros.

**Artículo 21. -Funciones del Consejo Rector.-** Corresponderá al Consejo Rector:

- a. Velar por el buen régimen del garaje, sus instalaciones y servicios y realizar con este objeto, las oportunas advertencias y apercibimientos a los/as titulares de derechos concesionales de uso.
- b. Preparar con debida antelación y someter a la Asamblea, el Plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c. Atender a la conservación y mantenimiento del garaje, disponiendo de las reparaciones ordinarias.
- d. Adoptar las medidas urgentes que sean necesarias en orden a las reparaciones extraordinarias, dando inmediata cuenta a la Asamblea.
- e. Custodiar la documentación de la Comunidad y ejercer el resto de atribuciones que le confiera la Asamblea.

- f. Representar a la Comunidad en juicio y fuera de él y ante toda clase de organismos, autoridades, funcionarios, pudiendo otorgar poderes a procuradores.
- g. Delegar a favor de miembros del Consejo rector, las facultades necesarias para la ejecución y cumplimiento de sus acuerdos, de forma puntual para cada caso, o genérica mediante otorgamiento de los correspondientes poderes.

**Artículo 22. -Funciones del/a Presidente/a, Secretario/a y Tesorero, en su caso.-** Serán funciones del/a Presidente/a, Secretario/a y Tesorero, las siguientes:

**1. Del/a Presidente/a:**

- a. La representación de la Comunidad y el uso de su firma, ajustando su actuación a las decisiones que haya adoptado el Consejo rector.
- b. Convocar y presidir las reuniones del Consejo rector y de la Asamblea general.

**2. Del/a Secretario/a:**

- a. Asistir al/a Presidente/a en las cuestiones que éste/a le encomiende.
- b. Actuar como secretario/a en la Asamblea general.
- c. Redactar las Actas de las Asambleas generales y del consejo rector.
- d. Librar certificaciones que sean necesarias relativas a los acuerdos adoptados, con el visto bueno del Presidente.
- e. Custodiar los Libros y documentos de la Asamblea y del Consejo rector, excepto los relativos a la contabilidad.
- f. Llevar la correspondencia y cualquier otra tarea que sea propia de su cargo.

**3. Del/a Tesorero:**

- a. Vigilar los recursos de la Comunidad y responsabilizarse de las sumas que haya percibido.



- b. Comunicar inmediatamente al Consejo Rector cualquier incumplimiento o irregularidad que se produzca en los cobros y los pagos, y en general, en relación a la gestión económica.
- c. Llevar los Libros de contabilidad y custodiarlos junto con los documentos propios de la contabilidad.

### **SECCIÓN TERCERA. DEL ADMINISTRADOR.**

**Artículo 23. -Nombramiento, retribución y funciones.-** El Consejo rector podrá acordar el nombramiento de un/a Administrador/a con la retribución que al efecto se acuerde, pudiendo delegarle aquellas funciones que, dentro de las que sean de su competencia, estime oportunas.

## **TÍTULO IV**

### **Régimen Económico**

**Artículo 24.- Medios económicos.-** Los medios económicos de la Comunidad se surtirán de las cuotas ordinarias y derramas extraordinarias que acuerde la Asamblea general para pagar los gastos del garaje.

Las derramas acordadas por la Asamblea general se prorratearán entre todos los usuarios, en proporción a la cuota asignada a cada plaza.

**Artículo 25.- Realización de obras.-** Todo aquello indicado en el presente título se ha de entender sin perjuicio del derecho del Ayuntamiento de Santurtzi, titular de los bienes de dominio público afectos al servicio público, pueda exigir en relación a las obras de conservación, reparación, etc., que sean necesarias, aún si no hubieran sido acordadas por la Asamblea General, o de haber sido acordada, no se hubieran llevado a cabo.

El Ayuntamiento queda facultado para percibir directamente de los/as concesionarios/as, si así lo estima conveniente, las derramas correspondientes.

## **TÍTULO V**

### **Uso del garaje**

**Artículo 26. -Normas mínimas de uso del garaje.-** En la utilización del garaje por parte de los/as concesionarios/as, se tendrán en cuenta las

siguientes normas:

- a. Cada plaza se identifica con el número correspondiente.
- b. Queda prohibida la instalación de armarios, así como dejar paquetes o embalajes en el sitio del garaje.
- c. Se aparcará de forma que el vehículo no dificulte los accesos ni la maniobra del resto de vehículos.
- d. Los/as titulares de las plazas no podrán ceder, gravar, enajenar o arrendar las mismas.

**Artículo 27. -Cesión voluntaria o renuncia a la parcela.-** Cuando un/a adjudicatario/a de parcela desee renunciar a ella, lo comunicará por escrito al Ayuntamiento quien, a su vez, lo notificará a la persona de la lista de espera que corresponda con señalamiento del precio de adquisición, calculado según fórmula establecida en el pliego de condiciones.

**Artículo 28. -Cesión obligatoria.-** La cesión obligatoria se producirá en los supuestos de cambio de residencia o empadronamiento, o muerte de la persona concesionaria. El titular de la parcela o sus herederos/as, según el caso, deberán comunicar a este Ayuntamiento la circunstancia en el plazo máximo de tres meses desde que se produjo, quien adjudicará la parcela según lo indicado en el apartado anterior.

En los supuestos de fallecimiento del titular del derecho de cesión de uso, los herederos/as tendrán un año desde el fallecimiento para acreditar fehacientemente su derecho.

## TÍTULO VI

### Caducidad de la concesión

**Artículo 29. –Caducidad.-** Causas de caducidad de la concesión:

- a. Cesión, transferencia o novación de la cesión, o la constitución de gravámenes no previstos en el presente Pliego, sin autorización municipal.
- b. Dedicación a usos distintos de los señalados en la cesión de uso, sin autorización municipal.
- c. Destrucción de las instalaciones, ya sea total o parcialmente, en más de un 50% del valor de las mismas.

En cualquiera de los casos expresados, el aparcamiento y sus instalaciones quedarán en propiedad del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

## **TÍTULO VI**

### **Disolución de la Comunidad**

**Artículo 30. -Disolución.-** La Comunidad se disolverá por:

- a. Finalización del plazo de concesión y por tanto, también del derecho concesional de uso sobre las plazas de garaje.

**Artículo 31. -Liquidación.-**

En el caso de disolución, después de atender a las obligaciones pendientes, si existe algún remanente, se devolverá prorrateado a cada concesionario/a.

## **TÍTULO VI**

### **Normas de interpretación e impugnación**

**Artículo 32. -Interpretación e impugnación-** Todo lo previsto en los presentes estatutos de la Comunidad de concesionarios/as del garaje del Polideportivo de Kabiezes, se rige, en aquello que resulte aplicable por:

1. La Ley de Propiedad Horizontal, aprobada por ley 49/1960, de 21 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 8/1999, de 6 de abril y por la ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades y no discriminación y accesibilidad universal de personas con discapacidad.
2. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y la normativa que la desarrolle.
3. Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
4. Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Todo acuerdo, sea de Asamblea general o del Consejo rector, que no

sea impugnado ante la jurisdicción competente en el plazo de dos meses a contar desde la fecha que haya tenido conocimiento el interesado o interesados, se tendrá por firme y definitivo.