

BELLALUZ ESTATUTOS

(Aprobados en Junta General de
Propietarios en 2003)

Registrado 2013

CAPÍTULO I

PROPIEDAD COMÚN Y PRIVADA

Artículo 1. Se consideran de propiedad común del Complejo Bellaluz, La Manga Club y por lo tanto, pertenecientes a los propietarios de las distintas viviendas o locales comerciales: el terreno, el espacio aéreo, los cimientos, las calzadas, los patios, los muros exteriores, las canalizaciones generales, las infraestructuras eléctrica, telefónica y de televisión, las fachadas, cubiertas, pasos y escaleras, los jardines situados en las zonas no privativas, las piscinas, el bar situado junto a éstas y, en general, todos aquellos elementos que sirvan al uso y disfrute de los propietarios en conjunto.

Artículo 2. Pertenecen en exclusiva al propietario de cada vivienda o local: las habitaciones interiores, las puertas, terrazas privativas, trabajos de albañilería y revestimiento interior de las paredes, los techos, suelos y recinto interior de la vivienda o local, instalación sanitaria dentro de la vivienda o local, cocinas, baños, duchas y otras instalaciones sanitarias.

BELLALUZ BYLAWS

(Adopted at 2003 AGM)

Registered 2013.02.25

(English Translation for guidance only)

CHAPTER I

COMMON AND PRIVATE PROPERTY

Article 1. Bellaluz is a part of La Manga Club. The following elements shall be deemed to be Community property and therefore inseparably attached to all the dwellings and commercial premises: the land, the air space, the foundations, the roadways, the patios, the external walls, the general electric network, phone and television infrastructures, the façades, roofs, steps and stairways, the gardens located in the non-private areas, the pools, the bar located next to the latter and, in general, all those elements that serve as a whole for the use and enjoyment of the owners.

Article 2. The owners of the dwellings and the commercial units own: the interior rooms, the doors, the private terraces, masonry works and interior lining of the walls, the ceilings, floors and interior enclosures, the sanitary installations, the kitchens, bathrooms, shower-rooms and other sanitary facilities.

Artículo 3. Los muros y paredes de separación entre las viviendas o locales serán de propiedad común de los propietarios de las viviendas o locales adjuntos, quienes podrán abrir e incluso eliminar total o parcialmente mediante acuerdo entre ellos. Este derecho precedente no podrá ser ejercido en relación con muros de separación que parcialmente formen parte de las fachadas o en aquellos por los que circulen tuberías, conductos, cableado etc. que sean parte de la infraestructura general de la Comunidad.

Artículo 4. La cuota de los propietarios de las distintas viviendas y locales en la propiedad común del inmueble será la establecida en la Escritura de Constitución de la Comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada vivienda o local no alterarán la cuota atribuida que solo podrá variarse por acuerdo unánime.

CAPITULO II

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 5. Las viviendas sólo podrán ser utilizadas con este fin, y no podrán ser utilizadas como clínicas o con fines industriales, profesionales o comerciales.

Artículo 6. Al propietario y al ocupante de la vivienda o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las

Article 3. The external and partition walls separating two properties shall be owned jointly by the owners of each property and may be altered or pulled down completely or partially if there is an agreement between them. This aforementioned right cannot be exercised in connection with separation walls that partially form part of the façades or in those walls where there are pipes, conduits, wires etc. running through them and which therefore are part of the general infrastructure of the Community.

Article 4. Each property owner's share/quota of Community property will be established in the Deed of Constitution of the Community. Any alterations in the dwellings or in the commercial units will not alter the attributed share. This can only be changed by unanimous agreement.

CHAPTER II

OWNERS' RIGHTS

Article 5. The dwellings may only be used as accommodation and shall never be used as clinics or for industrial, professional or commercial purposes.

Article 6. The owners or occupants of the dwellings or commercial premises will not be allowed to carry out in their properties or in the rest of the complex any activities prohibited by the Bylaws that can be harmful to the property or carry out any

disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

other disturbing, unhealthy, noxious, dangerous or illicit actions that may contravene these regulations

El Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar acciones judiciales procedentes contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

The President of the Community on his own initiative or at the request of any of the owners or occupants can give a warning to the person who causes the prohibited activity and shall request that such activity be stopped immediately. Should this warning go unheeded the President of the Community can start court action against the owner or occupant of the dwelling or commercial premises.

Artículo 7. No dejarán ni depositarán fuera del recinto de su vivienda o local, artículos u objetos que supongan desorden o que sean peligrosos o malolientes o que puedan molestar o ir en detrimento del confort y seguridad de los vecinos y no se colocarán ni fijarán muebles, cajones, envases, utensilios en general y no colgarán ropa u otros artículos fuera de la propiedad privada de cada propietario.

Article 7. The owners will not leave or deposit outside the enclosure of their properties anything which detracts from the general appearance of the Community or which may be dangerous or noxious or which may disturb the comfort and security of the other owners. They will not place any items or hang clothes or other items outside their private properties.

Artículo 8. El propietario de cada vivienda o local podrá cambiar los componentes arquitectónicos y las instalaciones y servicios de su propiedad siempre que al hacerlo no vaya en detrimento de, ni amenace la seguridad del edificio, de su estructura general, de su apariencia o aspecto exterior o que no perjudique los derechos de otros propietarios; en tales casos, deberá informarse previamente a las personas

Article 8. The owner of each property will be allowed to change the internal architectural components and the facilities and services of his property providing that in so doing he does not threaten the safety of the building or its general structure. Also any change must not detract from the appearance of the area or harm the rights of other owners. In all cases it will be necessary to inform in advance the representatives of the

que representen a la Comunidad, quienes deberán dar su aprobación (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 II).

En el resto del inmueble, no podrá realizar alteración alguna sin la autorización prevista en estos estatutos.

Community and to proceed only when approval has been given (in accordance with article 29 II).

In the rest of the complex, the owners will not be allowed to carry out any alterations without the statutory authorisation established in these Bylaws.

CAPITULO III

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 9. Cada uno de los propietarios tendrá las siguientes obligaciones:

- 1) Abstenerse de crear obstáculos en las instalaciones generales o en las de su vivienda o local que perjudiquen los derechos de los otros propietarios.
- 2) Mantendrá su propia vivienda o local e instalaciones privadas en perfectas condiciones para que no vaya en detrimento de la Comunidad o de los otros propietarios y efectuará las reparaciones por los daños causados por su falta de cuidado o por el de las personas de quien éste sea responsable.
- 3) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que vengan requeridas por los servicios del edificio y permitirá para ello las servidumbres esenciales requeridas para la creación de servicios comunes de interés general aprobados por el **sesenta por ciento de los propietarios**, según los términos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, con derecho a indemnización

CHAPTER III

OWNERS' OBLIGATIONS

Article 9. The owners will have the following obligations:

- 1) To refrain from creating obstacles either on Community property or in their own apartment that could adversely affect the rights of the other owners.
- 2) To keep their own dwellings or commercial units in perfect condition and to contribute to the good appearance of the Community as a whole. To make good any damages caused by them or by anyone for whom they are responsible.
- 3) To allow repairs to be made in their properties if deemed necessary to maintain the services or facilities of the building. To give right of way for repairs or maintenance work on Community property or for the creation of any services for the benefit of the Community providing that such works are approved by **sixty percent of the owners**,

por daños y perjuicios por parte de la Comunidad.

4) A permitir el acceso a su vivienda o local a los fines contemplados en los números 1), 2) y 3) anteriores.

5) A contribuir, de acuerdo con la cuota establecida en el título constitutivo o a lo especialmente establecido, a los gastos generales y fondo de reserva, para el mantenimiento adecuado de los distintos bloques de apartamentos, viviendas y locales comerciales que forman el Complejo Bellaluz así como los que correspondan al mantenimiento del Complejo en sí, de sus instalaciones, servicios, Impuestos, cargas y obligaciones que no sean susceptibles de individualización.

Al propietario que mantenga deudas pendientes con la Comunidad en el plazo de **dos meses** desde la fecha establecida para el pago de los recibos semestrales, se le aplicarán intereses que serán el resultado de añadir **3 puntos porcentuales al INTERÉS BÁSICO DEL BANCO DE ESPAÑA que cada año se publica en la Ley de Presupuestos**, sobre las deudas pendientes de pago y por el plazo de tiempo que transcurra hasta el total pago de la misma.

Sobre los pagos parciales que eventualmente se produzcan, éstos se imputarán, en primer lugar para el pago de los intereses, costas y gastos

according to the terms of article 17 of the Law of Horizontal Property, which also guarantees to the owner affected indemnity against any damage or harm caused by the Community.

4) To allow access to their dwellings or commercial units for the purposes contemplated in the previous paragraphs 1), 2) and 3).

5) In accordance with their shares/quotas of expenses as established in the Deed of Constitution of the Community the owners are to contribute to the general expenses and the reserve fund, with the aim of adequately maintaining the apartment blocks, the dwellings and the commercial units which form the Bellaluz complex as well as maintaining the complex as a whole including its installations and services and also taxes and any other obligations which are not to be charged to individual owners.

Any owner with outstanding debts owed to the Community beyond **two months** from the deadline given for payment of the biannual receipts will be charged an interest rate equivalent to **THE BASIC INTEREST OF THE BANK OF SPAIN published every year in the Ley de Presupuestos (National Budget Law) increased by 3 percent**. Such interest rate will be charged on the outstanding debt until it is totally paid.

Any partial payments that may be made will be used in the first instance for the payment of interest, costs and extrajudicial expenses that the debt has

extrajudiciales que la reclamación de la deuda haya podido originar y una vez satisfechos en su totalidad, el remanente se aplicará al pago del principal de la deuda.

El Complejo Bellaluz participará en los gastos generales de mantenimiento de la Comunidad General de La Manga Country Club. Por lo tanto, cada propietario del Complejo Bellaluz contribuirá al mantenimiento de los elementos comunes y servicios de dicha Comunidad General.

La propia vivienda o local responderá, quien quiera que sea su propietario en ese momento, por el pago de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior; dichos créditos a favor de la Comunidad de Propietarios tendrán la condición de preferentes a efectos de lo dispuesto en **el art. 1.923 del Código Civil.**

6) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del **fondo de reserva** ya existente en la Comunidad de Propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la Comunidad, estará dotado de una cantidad que **en ningún caso podrá ser inferior al 20% de su último presupuesto ordinario.** Con cargo a

incurred and once all these charges have been completely covered the remainder will be applied to the payment of the outstanding debt itself.

The Bellaluz complex is a part of the La Manga Country Club General Community and therefore each Bellaluz owner will also contribute to the maintenance of the said General Community.

Each owner irrespective of his identity or of the manner in which he acquired a property shall pay contributions in respect of the previous year and the relevant part of the current year. The Community shall be regarded as a preferential creditor and take precedence over other charges on a property as established in **art 1,923 of the Spanish Civil Code.**

6) To contribute in proportion with their shares/quotas to the upkeep of the **reserve fund** that is already in place in the Community of owners for the maintenance and repairs of Community property.

The reserve fund will be maintained at a level which **under no circumstances should be below 20% of the amount allocated in the previous ordinary budget.** The Community will subscribe to an insurance policy which shall be

dicho fondo de reserva la Comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados a la finca o bien concertar un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

7) A actuar con **la debida diligencia** en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante éstos por las infracciones cometidas y los daños causados.

8) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, **el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad.** En defecto de esta comunicación se tendrá por domiciliación para citaciones y notificaciones la vivienda o local sito en la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la **colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios** de la Comunidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por lo que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la

charged against the reserve fund. This insurance shall cover damage caused to Community property or alternatively a permanent maintenance contract for the maintenance of Community property and its general facilities can be entered into.

7) To act with due diligence when using community property and to behave with due respect to all other owners. Should this not be the case action shall be taken against the offender for any infractions or damage caused.

8) To communicate to the Secretary-Administrator of the Community in any way that confirms receipt of the communication **an address in Spain for delivery of any notices or citations of any sort related to the Community.** If no address is supplied the address for notices or citations will be the owner's property in the Community. Such delivery will have full legal force when given to whoever is occupying the property at that moment.

If an attempted notice or citation to the owner in the way previously described proved impossible, then it will be sufficient that a notice be placed in the notice board of the Community specifying the date and the reasons for giving notice in this manner. Such notice shall be signed by the Secretary of the Community with the President's authorisation. The notice executed in this manner will have full

Comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos **en el plazo de tres días naturales.**

9) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, **el cambio de titularidad** de la vivienda o local.

Quien incumpliera esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la Comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio de derecho de aquel a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

Artículo 10

1) Será obligación de la Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios.

2) Los propietarios que se opongan o demoren Injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán

legal force **after three calendar days from the date of the placement of the notice.**

9) To communicate to the Secretary-Administrator of the Community, in any way that confirms its receipt, **any change of ownership** of a dwelling or a commercial unit.

Failing to do this, the vendor will still be jointly responsible with the new owner for the debts to the Community incurred after the transfer of the property, without prejudice to his right to claim from the new owner.

That which has been stated in the previous paragraph will not be applied when any member of the Committee has had knowledge of the change of ownership of the dwelling or the commercial unit or when this transfer is of general knowledge.

Article 10

1) It will be the responsibility of the Community to make sure that the necessary works for the appropriate maintenance and preservation of the Community property and its services are carried out.

2) The owners who unjustifiably oppose or delay the execution of orders dictated

individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

3) En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de Propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

4) Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos para los gastos generales.

Artículo 11

1) Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, a menos que el acuerdo para llevarlas a cabo sea **aprobado por un número de propietarios equivalente a los dos tercios del total de propietarios y de todas las cuotas.**

2) Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, no se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora

by a competent authority will be individually held responsible for the penalties that may be imposed.

3) Should there be any dispute over the nature of works to be carried out, a final solution will be decided on by an Owners' General Meeting. The parties involved will have the right to request arbitration or a technical assessment in the terms established by law.

4) The owners of the properties will be ultimately responsible for the payment of the preservation works as stated in this article and under the same terms and conditions as those established for the general expenses.

Article 11

1) No owner will be entitled to request new facilities, services or improvements that are not needed for the appropriate preservation, habitability and safety of the complex, unless the agreement to carry them out has been **approved by the equivalent number of owners amounting to two thirds of the owners and of all their shares/quotas.**

2) If the agreement previously mentioned is finally adopted by the Community, those who oppose the decision will not be liable to pay if their share of the installation costs exceeds three months of their community fees. Their share/quota will not be modified, even when it is impossible to prevent them from using the improvement or the service.

o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

3) Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirá en todo caso el consentimiento expreso de éste.

4) Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el Inmueble serán a cargo de quién sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

5) Los gastos ordinarios de la Comunidad se considerarán que incluyen los gastos de **pintar las fachadas** del Complejo, lo que se llevará a efecto **cada cinco o seis años**, a menos que se decida otra cosa por la mayoría de los propietarios. La pintura de las fachadas se realizará de manera igual y uniforme para todo el Complejo.

If owners decide at any time, to participate in the improvements, they will have to pay their share of the installation and maintenance costs along with any applicable legal interest.

3) The improvements that may make useless to an owner some part of the Community shall require the expressed consent of that owner or owners.

4) Any extra payments for the costs of improvements to be carried out in the complex will be charged to the person who is the owner at the time when the Community issues the request for the payment.

5) The ordinary expenses of the Community shall include those incurred in **painting the façades** of the complex, which will be done **every five or six years**, unless otherwise agreed by the majority of owners. The painting and the colour of the façades shall be the same throughout the whole complex.

CAPÍTULO IV
CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS
GENERALES

Artículo 12 El Administrador preparará cada año una estimación de los gastos, que será sometida para su aprobación a la correspondiente **Junta General** de Copropietarios que se celebrará anualmente en **los seis primeros meses de cada año natural**. El importe de la misma será distribuido entre los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas y será **pagado por anticipado en plazos semestrales**. A los propietarios que abonen su cuota semestral durante el primer mes del plazo establecido, se les concederá un descuento por pronto pago. Las cuentas del ejercicio anterior serán presentadas a la Junta General y, de existir remanente, se traspasará al ejercicio siguiente y el importe del mismo se deducirá de las estimaciones efectuadas. En caso de déficit, se efectuará un cargo independiente al respecto.

Artículo 13. El consumo de agua será incluido dentro de los presupuestos de la Comunidad. La excepción a dicha regla se producirá cuando una propiedad consume agua en exceso en un cierto periodo de tiempo. En este caso el Comité tendrá la facultad de imponer al propietario un pago adicional en correspondencia con el consumo

CHAPTER IV
CONTRIBUTION TO THE GENERAL
EXPENSES

Article 12 The Administrator will prepare every year an estimate of the expenses that will be subject to the approval at the corresponding **Owners General Meeting** that will take place **during the first six months of each calendar year**. The owners' contributions shall be proportional to their shares/quotas in the Community and paid in advance for each six-month period. A prompt payment discount will be applicable to those owners who pay within the first month of the relevant period. The accounts for the previous year shall also be presented to the General Meeting and any surplus will be brought forward to the following year and this surplus will be deducted from the estimates made. Should there be a deficit this shall be charged separately.

Article 13. The water consumption will be included within the Community budget. The exception to this rule shall be where a property is deemed to be using excessive amounts of water on a regular basis for a certain period of time. In this case the Committee shall have the capacity to levy an additional charge for the excess consumption.

adicional producido.

Al objeto de medir el consumo de agua de los propietarios de viviendas y locales, se han instalado contadores individuales.

For purposes of measuring the water consumption individual meters measuring each owner's consumption have been installed.

Si el consumo total reflejado por los contadores individuales no estuviera de acuerdo con el total reflejado por el contador general de la urbanización, la diferencia será sufragada por los propietarios de las distintas viviendas y locales en proporción a sus respectivas cuotas.

If the total consumption recorded by the individual meters does not agree with the total consumption of the complex, the owners of the properties in proportion to their respective shares/quotas will pay the balance.

CAPÍTULO V

SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL DE TERCEROS

Artículo 14. La responsabilidad civil de la propiedad frente a propietarios de otras urbanizaciones se distribuirá entre los propietarios en proporción a su cuota en la propiedad común.

La responsabilidad en un caso concreto de fraude, culpabilidad o negligencia imputable a uno de los propietarios, será atribuida en exclusiva a dicho propietario.

Artículo 15. La propiedad común quedará asegurada contra riesgos con una compañía de seguros de renombre y las primas serán pagadas con cargo al fondo común, distribuyéndose el importe de las mismas entre los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas. Las características del seguro serán decididas por la mayoría de los votos de los propietarios, si bien éste cubrirá al menos el riesgo de incendio.

CHAPTER V

THIRD PARTY PUBLIC LIABILITY INSURANCE

Article 14. Bellaluz public liability to the owners of other developments shall be borne in proportion to each owner's share in the Community property.

Individual owners shall be liable for any fraud or negligence attributable to them alone.

Article 15. Community property will be insured against risks with a reputable insurance company and the premium will be paid from Community funds. Owners' contributions to these premiums shall be proportional to their shares/quotas. The characteristics of the insurance shall be determined by a majority vote of the owners but must at least cover the risk of fire.

Artículo 16. Cada propietario podrá suscribir un seguro individual o se convertirá en su propio asegurador en caso de daños que tengan su causa u origen en su piso o local.

Article 16. Additionally owners shall subscribe to insurance for their private properties or become their own insurers in case of fire or damage which originates in their dwellings or commercial units.

Artículo 17. En caso de siniestro, la indemnización pagada al amparo de una póliza general será cobrada por el Administrador y depositada en un Banco.

Article 17. In the event of incident or accident, any compensation paid as a result of claims on a policy covering the Community shall be collected by the Administrator and deposited in a Bank.

Si el siniestro afecta solamente a una parte de la propiedad, la indemnización será utilizada para reparar las zonas afectadas.

If the loss or damage, giving rise to a claim, involved only a part of the Community the sum paid by the insurance will be used to repair and make good the damaged part.

Si el importe fuera suficiente para ello se efectuará la reparación con cargo a los fondos comunes, y de ser superior al coste de la reparación, el excedente quedará depositado en la caja de la Comunidad.

If the sum did not suffice to cover the repair then the repair will be paid out of Community funds. Should the said sum exceed the costs of repair, the balance will be paid into a Community bank account.

Si el siniestro es total, la cuestión relativa a la construcción del edificio será sometida a los propietarios en Junta General, resolviéndose por acuerdo unánime.

In the event of a write-off, the question of whether a new building should be built would be put to a vote of the owners in a General Meeting. A unanimous vote of owners will be required to approve a motion to rebuild.

Artículo 18 De acordarse la reconstrucción y si la indemnización fuera insuficiente, la diferencia será pagada por los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Article 18 If after the decision to reconstruct a building the sum resulting from the claim was insufficient; the owners in proportion to their respective shares/quotas will pay the balance.

Si el edificio no es reconstruido, se procederá a vender el terreno y el producto de dicha venta además de la

If the building is not reconstructed the land will be sold and the proceeds from the sale and any compensation funds

indemnización pagada por la compañía de seguros, serán distribuidos entre los propietarios en proporción a sus cuotas.

paid by the insurance company will be distributed among the owners in proportion to their shares/quotas.

Artículo 19. En cualquier otro supuesto como en los de expropiación total o parcial, de demolición total o parcial de carácter obligatorio, etc., se seguirá el procedimiento establecido en los artículos precedentes.

Article 19. Should it not be possible to reconstruct the building or if the buildings were expropriated or demolished, the provisions of the previous articles shall apply as to the distribution of any profits in favour of the owners.

CAPÍTULO VI

ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD

(A) Juntas Generales

Artículo 20. La Junta General de Propietarios es el órgano supremo que gobierna la vida de la Comunidad y sus resoluciones, aprobadas de acuerdo con lo previsto por la ley y estos Estatutos, tienen carácter vinculante para todos los propietarios.

Artículo 21. La Junta General se celebrará al menos una vez al año durante **los primeros seis meses de cada año natural**. Sin embargo, el Presidente de la Comunidad podrá convocar una Junta General cuando en su opinión resulte necesario ante la importancia de un asunto determinado, o cuando así lo solicite un número de propietarios que represente al menos el **veinticinco por ciento de las cuotas de participación**. Las citaciones se practicarán en la forma establecida en el artículo 9.

CHAPTER VI

ADMINISTRATION OF THE COMMUNITY

(A) General Meetings

Article 20. The Owners General Meeting is the supreme body that governs the life of the Community and its resolutions approved in accordance with the law and these Bylaws will be legally binding on all the owners.

Article 21. The Owners' General Meeting must take place at least once a year during **the first six months of every calendar year**. However, the President of the Community can call for an Extraordinary General Meeting when in his opinion it is necessary due to the importance of a certain matter or when it is requested by a number of owners representing at least **twenty-five percent of the shares/quotas**. The notification of such a meeting will be carried out in the manner established in article 9.

Artículo 22. Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta del Administrador con el visto bueno del Presidente a cada uno de los propietarios o a aquellas personas que los propietarios puedan haber designado como sus representantes permanentes, **con quince días de antelación** sobre la fecha de la Junta General. Dicha carta deberá indicar la fecha, hora y lugar de la Junta y especificar el Orden del Día. En la convocatoria se incluirán todos los puntos a tratar en la Junta así como el nombre de las personas que deseen ser candidatas a la elección en los cargos de Presidente, Administrador, miembro del Comité o Auditor. Cualquier propietario que desee que se incluya algún tema a tratar en la Junta o desee nominar a un candidato para cualquiera de los cargos antes mencionados, deberá notificárselo por escrito al Administrador como mínimo, dos meses antes del envío de la convocatoria de la Junta a los propietarios. Nominaciones para el cargo de miembro del Comité se aceptarán durante el acto de la celebración de la Junta. En el supuesto de que las nominaciones excedan las limitaciones impuestas en los Estatutos, la elección se producirá mediante voto por papeleta.

Artículo 23. La asistencia a la Junta de Propietarios será personal o por representación, legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Si algún piso o local perteneciese **pro indiviso** a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en

Article 22. The Owners' General Meeting will be called by means of a letter sent from the Administrator, with the approval of the President, to each of the owners or those persons that the owners have appointed as their representatives, **at least fifteen days** in advance of the date of the General Meeting. This letter will indicate the date, hour and place of the meeting and it will specify the agenda. The agenda will include all the resolutions and will state the person or persons who are available for election in the positions of President, Administrator, Committee Member or Auditor. Any owner wishing to have included in the agenda a resolution or wishing to nominate a candidate for the position of President, Committee Member, Administrator or Auditor must notify the Administrator in writing at least two months prior to the agenda being sent to the owners. Nominations for Committee Members will be accepted from the floor. Should nominations exceed the limitations established in the Bylaws then a decision will be made by ballot.

Article 23. The attendance at the Owners' Meeting will be personal or by a representative with a signed proxy by the owner. If a property belongs **pro indiviso** (to various owners), the co-owners will name a representative to attend and to vote in the meeting. The proxy forms will include all the items included in the

las juntas. En los impresos de las autorizaciones se reflejarán los puntos del Orden del Día y se elaborarán de forma que los propietarios puedan emitir su voto en cada uno de ellos.

Artículo 24 Las Juntas Generales serán presididas por el Presidente de la Comunidad asistiendo a ellas el Administrador, quien actuará como secretario con derecho a voz pero sin voto si no fuera propietario. Las Juntas Generales deliberarán sobre los puntos del Orden del Día y adoptarán sus acuerdos según las siguientes normas:

1.- La **unanimidad** solo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal o en los Estatutos de la Comunidad.

2.- El establecimiento o supresión de los servicios comunes de interés general como portería, conserjería, vigilancia, etc., incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, requerirá el voto favorable del **sesenta por ciento del total de los propietarios que, a su vez, representen el sesenta por ciento de las cuotas de participación**. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el mismo porcentaje, pero en este caso se necesitará, además, el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

agenda and it will be designed in a way that an owner may express his vote on each item.

Article 24 The Owners' General Meetings will be presided over by the President of the Community and attended by the Administrator who will act as Secretary with the right to speak, but without the right to vote unless he is also an owner. The General Meetings shall deal with items on the agenda and decisions will be adopted according to the following rules:

1. – **Unanimity** will be necessary only for the validity of the decisions which may affect the approval or modification of the rules contained in the Deed of Constitution, in the Law of Horizontal Property or in the Bylaws of the Community.

2.- The establishment or discontinuation of services of common or general interest like porter, concierge, surveillance, etc. even when it requires the modification of the Deed of Constitution or the Bylaws, will require a vote in favour of **sixty percent of the total of the owners and who also represent sixty percent of the shares/quotas**. The rental of any common elements that have no specific use in the complex will also require the same percentage of votes and in any case will require the consent of any owner who might be directly affected.

3.- El establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, requerirá el voto favorable de la **mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.**

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores se computarán como **votos favorables** los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de Secretario-Administrador en el plazo de 30 días naturales por cualquier medio legal.

(B) El Presidente

Artículo 25 El Presidente será nombrado entre los propietarios mediante elección o subsidiariamente mediante turno rotatorio o sorteo.

Artículo 26 El Presidente ostentará legalmente la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

(C) El Secretario-Administrador.

Artículo 27 La Junta General queda revestida de poderes para nombrar y separar al Administrador.

3.- Alteration to the architectural structures that hinder handicapped people, access or mobility, even if it requires the modification of the Deed of Constitution or the Bylaws will require a vote in favour of a majority of owners **who also represent a majority of shares/quotas.**

In computing voting majorities affecting the three paragraphs above, owners who have neither voted nor abstained will be counted as voting with the majority. However absent owners who were properly informed of the Owners' General Meeting and the agreements reached may declare to the Administrator their disagreement in any legally accepted manner within 30 calendar days.

(B) The President

Article 25 The President will be named from among the owners, by election or alternatively by rotation or by draw.

Article 26 The President will be the legal representative of the Community in all matters concerning the Community, inside and outside court.

(C) The Secretary-Administrator

Article 27 The Owners' General Meeting has the power to appoint and dismiss the Administrator.

Son deberes del Administrador:

1) Mantener los libros contables y de actas de la Comunidad.

2) Preparar anualmente un presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente y presentar las cuentas y el balance.

3) Cumplir los deberes de Secretario de la Comunidad.

4) Hacer que se cumplan aquellas resoluciones aprobadas en Junta General, si en dichas Juntas se le ha encomendado su cumplimiento.

5) Vigilar el perfecto funcionamiento de la propiedad.

6) Vigilar el mantenimiento de la propiedad común.

7) Vigilar que el orden y el decoro se observen en todo momento en el edificio.

8) Vigilar el cumplimiento de las previsiones de la ley y estos Estatutos.

9) Cumplir aquellas otras misiones que se le confíen en Junta General; además será responsable ante la Comunidad del cumplimiento de sus deberes con diligencia.

Artículo 28. Todos los propietarios están facultados en cualquier momento para examinar los libros de la Comunidad, al objeto de verificar el funcionamiento adecuado de la misma.

The duties of the Administrator are:

1) To maintain the account books and to keep a record of the minutes of the General Meetings.

2) To prepare an annual budget for the following financial year and to submit the accounts and the balance sheet to the owners at the General Meeting.

3) To act as Secretary of the Community.

4) To implement the resolutions approved in the Owners General Meetings.

5) To ensure that the Community is properly operated.

6) To ensure that the Community property is adequately maintain

7) To ensure that order and decorum prevail at all times in the Bellaluz.

8) To oversee that what is established by law and in these Bylaws is respected

9) To perform any other duties entrusted to him by the owners at General Meetings and to carry out his duties diligently.

Article 28. Owners have the right, at any reasonable time, to examine the books and records of the Community to verify that all is being done properly.

(D) El Comité

Artículo 29

I) El Comité estará formado por el Presidente, los Vicepresidentes y el Secretario-Administrador.

El Comité se reunirá en la forma, día, lugar y con el orden del día que designe la Junta General y, en su defecto, según lo establezca el Presidente.

El nombramiento de los Vicepresidentes se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del Presidente.

El número de Vicepresidentes será como mínimo de uno (1) y como máximo siete (7), y corresponde a éstos, por su orden correlativo, Vicepresidente primero, segundo, tercero, etc., sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como para asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios y, en su defecto, según lo establezca el Presidente.

II) Tendrá como cometido más importante la aprobación, por mayoría de miembros presentes, de obras de reforma y mejoras que hayan sido solicitadas por los propietarios de las viviendas y locales comerciales, quienes tendrán la obligación de presentar al citado Comité la documentación que

(D) The Committee

Article 29

I) The Committee will be formed by the President, the Vice-Presidents and the Secretary-Administrator.

The Committee will meet in the form, day and place and with the agenda approved at the General Meeting; should there not be one established in this manner, then the President will decide on one.

The appointment of the Vice-Presidents will be carried out in the way established for the President's appointment.

The number of Vice-presidents will be a minimum of one (1) and a maximum of seven (7). It is their duty in descending order, first Vice-President, second, third, etc. to deputise for the President in case of absence, vacancy or unavailability as well as to assist him in the exercise of his duties in the terms established in the Owners' General Meeting or in accordance with the President's instructions.

II) The most important task of the Committee shall be to approve, by a majority of the Committee Members present, applications made by owners to carry out alterations affecting their properties. Any request should be submitted to the said Committee with documents stating the exact work to be

éste exija para que las citadas obras de reforma que a la vez de respetar la armonía del entorno, se lleven a cabo con las máximas garantías de seguridad. En el supuesto de que los propietarios no cumplan con lo prescrito en el presente artículo, el Comité puede elevar a la Junta, por medio de su Presidente, propuestas de imposición de sanciones contra el propietario infractor.

Cualquier solicitud de obra reforma o mejora que a juicio del Comité sea necesaria su aprobación por la Junta General, éste la elevará a aquella para su aprobación.

(E) El Auditor

Será nombrado por la Junta General, el cargo será de duración anual y su cometido será el que le asigne la citada Junta General y en especial la supervisión de cuentas, balances, presupuestos y toda la documentación contable de la Comunidad de Bellaluz

carried out and bearing in mind that all alterations must respect the appearance of the complex and shall be made taking all the necessary measures to ensure safety. Should this demand be ignored the Committee, represented by the President, has the capacity to propose at the General Meeting the imposition of sanctions against the owner.

Any application for alterations or improvements, which the Committee believes ought to be referred to a General Meeting, will be so referred.

(E) The Auditor/Examiner

The Auditor/Examiner will be appointed at the Owners' General Meeting each year. His duties will be those established by the said Meeting and specifically the supervision of accounts, balances, budgets and any other accounting documentation of the Bellaluz Community.

CAPITULO VII

DISOLUCIÓN DE LA COMUNIDAD

Artículo 30.

1) Por acuerdo unánime de los propietarios de convertirse en propiedad o co-propiedad ordinaria. En caso de disolución voluntaria, la Junta General que lo apruebe establecerá las normas para ello..

2) A causa de siniestro como se establece anteriormente.

CHAPTER VII

DISSOLUTION OF THE COMMUNITY

Article 30.

1) By the owners unanimous agreement to change the status of the Community. In the event of voluntary dissolution, the General Meeting, in which a resolution to dissolve is passed shall also determine the relevant procedure to do so.

2) By loss, damage or accident as established in the previous paragraph.