



ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO RADICADO EN C/ SAN FERNANDO C/V C/ HUELVA, PARCELA M-4 DEL SAU 5 EN ARROYOMOLINOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO.

Los presentes estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el edificio radicado en la dirección indicada en el art. 4.

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO.

La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en Arroyomolinos, el día ---- de noviembre de 2010, ante el Ilustre Notario del Colegio de Madrid, con residencia en Arroyomolinos, Doña Cristina Planells del Pozo, con el núm. ----- de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACION.

La repetida propiedad se regulará por estos estatutos y en su por la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, disposiciones complementarias, y por el Código civil. Estos Estatutos afectarán a los propietarios actuales o futuros.

ARTICULO 4. DOMICILIO DE LA COMUNIDAD.

El edificio sito en c/ San Fernando c/v c/ Huelva, cuyo solar tiene una superficie de CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN metros y SETENTA Y CINCO decímetros cuadrados, de los que se hallan ocupados por la edificación DOS MIL SETESCIENTOS SESENTA Y CINCO metros cuadrados, destinándose el resto a patio de luces situado al fondo de la edificación, formado el edificio de 61 viviendas, 1 local comercial y sótano destinado a plazas de garaje.

TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 5. ELEMENTOS COMUNES

Son de PROPIEDAD COMUN los elementos que sirven para uso de todos los comuneros, tales como:

- a) El solar, cimientos, pasos, muros, fosos, pozos, paredes maestras y las propias o medianeras.
- b) Los patios destinados a usos o servicios.
- c) Las canalizaciones, conducciones y servicios de gas, calefacción, electricidad, aguas potables, pluviales, residuales y los humos.
- d) Toda la decoración exterior y la interior del edificio, en la parte común a todos.
- e) Los tejados, cabezas de chimeneas, terrazas, servidumbres y el derecho, en su caso, a elevar una o más plantas o a construir en el subsuelo del edificio.
- f) Las escaleras, portal, pasillos, porterías, locales, rellanos y vías de tránsito destinado todo ello al uso común.
- g) Los ascensores, montacargas, motores o instalaciones destinadas al uso común.

ARTICULO 6. ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Pertenece exclusivamente al dueño de cada piso o local la superficie y volumen comprendidos dentro de las paredes que delimiten cada una de las piezas que formen el edificio, y como anejo inseparable a cada piso o local pertenece al propietario del mismo, con carácter privativo, los anejos que se describan como tales en cada piso, tales como garaje, y trastero.

Del mismo modo tienen carácter privativo, como fincas independientes, cada una de las plazas de garaje no vinculadas del edificio.

ARTICULO 7. CUOTAS DE PARTICIPACION.



A cada piso o local se le ha atribuido en la escritura de división horizontal una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

TITULO III. DE LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 8. ÓRGANOS.

La comunidad estará regida por la Junta de propietarios, el Presidente y el Secretario.

ARTICULO 9. FUNCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Corresponde a la Junta:

1º. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos formulen contra la actuación de aquéllos.

2º. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

3º. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización.

4º. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

5º. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

ARTICULO 10. REUNIONES.

La Junta de propietarios se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas. La Junta se reunirá, con carácter extraordinario:

- Cuando lo considere conveniente el Presidente.
- Cuando lo pidan la cuarta parte de los propietarios.
- Cuando lo pidan un número de propietarios que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación,
- Cuando concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

ARTICULO 11. CONVOCATORIA.

La hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebre la Junta en primera, o en su caso, segunda convocatoria, entregándose las citaciones, por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el piso o local al que pertenece.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

ARTICULO 12. ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Ser personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

Si algún piso pertenece proindiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si algún piso se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien se entenderá representado por el usufructuario, salvo que aquel manifieste lo contrario. Sin embargo deberá ser expresa la delegación cuando se trate:

- De los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos.
- De obras extraordinarias y de mejora.

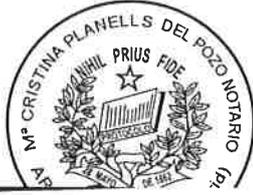
ARTICULO 13. ELECCION DEL PRESIDENTE.

Los propietarios elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de la comunidad en los asuntos que le afecten. La duración del mandato será de un año, prorrogable por períodos iguales.

ARTICULO 14. FUNCIONES DEL PRESIDENTE.

Le corresponde:

- a) Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de la comunidad.



- b) Fijar, convocar y presidir las reuniones de la Junta, dirigiendo las deliberaciones y decidiendo con voto de calidad, en caso de empate.
- c) Acordar el Orden del día de las reuniones.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.
- e) Autorizar con su visto bueno las certificaciones que expida el Secretario.
- f) Desempeñar las funciones que le encomiende la Junta.
- g) Las demás funciones que señalen los estatutos.

El Presidente estará asistido en sus funciones por un Vicepresidente que, además, le sustituir en los casos de vacante, ausencia o enfermedad.

El cargo de Presidente es gratuito y en sus ausencias ser sustituido por el Vicepresidente.

ARTICULO 15. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. ELECCIÓN.

La Junta nombrar un Secretario Administrador que podrá no pertenecer a la comunidad de propietarios y que si es profesional percibirá los honorarios que le correspondan y apruebe la Junta.

ARTICULO 16. FUNCIONES.

Corresponderá al Secretario- Administrador:

1º. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.

2º. Preparar con la debida antelación y someterá a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

3º. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o, en su caso, a los propietarios.

4º. Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras.

5°. Llevar los libros de contabilidad.

6°. Efectuar los pagos y realizará los cobros que sean procedentes y en particular en materia de pagos los de impuestos relacionados con elementos comunes en materia de cobros, librar los recibos a cargo de los propietarios para el cobro de los gastos comunes, salvo que el pago se verifique mediante ingreso en la cuenta corriente de la comunidad.

7°. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiará, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

8°. Expedir las certificaciones de los libros de actas y contabilidad, que deberán contar con el visto bueno del presidente.

9°. Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta.

ARTICULO 17. REMOCIÓN.

El Secretario- Administrador podrá ser removido en asamblea extraordinaria de la Junta de propietarios.

TITULO IV. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

ARTICULO 18. ACUERDOS.

Los acuerdos de la Junta de propietarios requerirán unanimidad cuando impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos.

Los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

ARTICULO 19. VALIDEZ DE LOS ACUERDOS.

Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el



mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

Si la Junta, debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda deber ser, ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada, y con cinco días de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que, ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

ARTICULO 20. ACUERDOS PERJUDICIALES.

Cuando los propietarios estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, siempre que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación.

ARTICULO 21. DOCUMENTACIÓN.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas foliado y sellado por el Juzgado o diligenciado por Notario.

TITULO V. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 22. DIVISION, AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN.

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En el caso de los pisos, se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, por acuerdo unánime de la Junta, y sin alteración de las cuotas restantes.

ARTICULO 23. MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

El propietario de cada piso podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios en su piso, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, pero previamente deberá comunicar tales obras al Presidente de la Comunidad. Deberá también acompañar proyecto técnico en el que se detallen las obras con objeto de que la Junta pueda oponerse a las mismas si entiende que pueden afectar a los elementos comunes.

ARTICULO 24. MEJORAS.

Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. En caso de que sea posible, se le privar de la mejora o ventaja y 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.

ARTICULO 25. OBLIGACIONES.

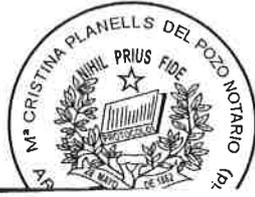
Son obligaciones de todo propietario:

Primera. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en el piso.

Segunda. Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

Tercera. Consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo el derecho a que la Comunidad le resarza los daños y perjuicios.

Cuarta. Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.



Quinta. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estar afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la Comunidad de propietarios preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deber el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitente a título oneroso quedar sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso o local.

Sexta. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no-utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

Séptima. Entregar, en caso de ausencia prolongada, la llave de su piso o local a otro copropietario de su confianza o al portero, comunicando la ausencia a éste para facilitar la entrada en caso de necesidad.

Octava. Abstenerse de desarrollar en el piso o en el resto del inmueble actividades dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, o que supongan perturbación de la tranquilidad y silencio necesarios para el descanso de los restantes moradores.

Los pisos habrán de dedicarse exclusivamente a vivienda, quedando en consecuencia prohibido a los ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino, aunque se permite el libre ejercicio profesional de actividades, tales como consultas médicas, consultorías, despachos de abogados o similares, siempre que se ejerza tal actividad como complementaria del uso de vivienda.

Novena. Abstenerse de instalar perreras, basureros y cualquier otro elemento antiestético en los elementos comunes. Podrá extenderse esta prohibición a los balcones y terraza privativos previo acuerdo de la Junta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. LOCALES.

El propietario podrá, sin necesitar el consentimiento de la Junta, realizar operaciones de división, agrupación, segregación, con la consiguiente división o agrupación de las cuotas de participación.

En el referido local o los que se segreguen del mismo podrá ejercerse cualquier actividad que sea compatible con el planeamiento urbanístico.
Se reconoce al local el derecho de uso de la salidas de humos que formen parte del proyecto constructivo, tolerándolo el resto de copropietarios.



Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NAVALCARNERO 1

Datos Entrada

Nº Entrada: 1.816
Fecha: veintiseis de mayo de dos mil once Hora: 13:06
Nº Protocolo: 420/2.011
Naturaleza: DIVISION HORIZONTAL
Notario: MARIA CRISTINA PLANELLS DEL POZO
Presentante: MARIA CRISTINA PLANELLS DEL POZO

Datos Presentación

Asiento: 121 Diario: 142
Fecha presentación: 26/05/2011 Hora presentación: 13:06

Es copia simple

(con valor meramente informativo)