

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL CON ESTATUTOS

Protocolo nº 33.333

En Madrid, a quince de octubre de 2010

Ante mí, D. Juan Carlos Flores Martínez, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Ciudad.

COMPARECEN

De una parte, D. Justino Pérez López, mayor de edad y D.N.I nº 11.111.111-S.

Y de otra, D. Leoncio Sánchez González, mayor de edad, con D.N.I nº 22.222.222-T.

Les identifico por el Documento Nacional de Identidad exhibido y juzgo con capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de esta escritura de división de finca que luego se dirá, en apartamentos, y al efecto:

EXPONEN

Primero.- Que son propietarios del edificio sito en el nº 1 de la calle Mapa de esta capital, que ocupa una extensión de (describir) metros cuadrados, está distribuido en (describir) plantas y linda (describir).

Segundo.- Que siendo su voluntad proceder a la división de dicho inmueble en viviendas, de acuerdo con lo que dispone la Ley de Propiedad Horizontal, es por lo que efectúan dicha división, a efectos de la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, en los siguientes términos:

1. Se inscribirán como fincas independientes en distinto folio registral, practicando la correspondiente segregación, sin perjuicio de la porción que a cada una corresponda en los elementos comunes, las siguientes:

2. A los efectos prevenidos en el Artículo.5 Ley 49/1960 de 21 julio 1960 de la Ley citada, se fija como cuota de participación para cada uno de los apartamentos mencionados, atendiendo a su superficie útil, en relación con el valor total del inmueble, emplazamiento interior o exterior, situación y uso que se puede presumir va a efectuarse de los servicios y elementos comunes, la siguiente:

3. Se adjudicarán los distintos apartamentos en la forma siguiente (describir).

4. En virtud de la facultad otorgada por el Artículo.5 Ley 49/1960 de 21 julio 1960 de la Ley de Propiedad Horizontal, se transcriben a continuación una serie de reglas de constitución y disposiciones no prohibidas por la mencionada Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando el siguiente **ESTATUTO**:

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL CON ESTATUTOS

CAPITULO I

Disposiciones generales

Art. 1

La Comunidad de propietarios del edificio sito en el nº 1 de la calle Mapa de esta capital se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal y disposiciones concordantes del Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario y cualesquiera otras leyes especiales actuales o futuras, y además por las siguientes normas estatutarias que por formar parte del título constitutivo serán de preferente aplicación.

El mencionado edificio fue declarado como obra nueva, dividido horizontalmente y sometido al régimen de propiedad horizontal, el día 22 de julio de 2005, según escritura autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Valencia (describir).

Todos los dueños de cualquiera de las fincas registralmente independientes vienen obligados a formar parte de la comunidad de propietarios y a cumplir estos Estatutos, así como las disposiciones del ordenamiento jurídico y normativa aplicables. En caso de cualquier transmisión del dominio o posesión que pueda tener lugar conforme al derecho aplicable, se hará constar la existencia de estos Estatutos y demás normas que la comunidad pueda en el futuro adoptar.

Art. 2

La comunidad de propietarios fija su domicilio en el propio edificio y su duración será indefinida.

La comunidad dispondrá de los libros que la Ley exija, debidamente diligenciados; además se llevarán con carácter voluntario los libros que la Junta de Propietarios acuerde.

CAPITULO II

Elementos privativos

Art. 3

La propiedad de cada una de las fincas en que se encuentra dividido el edificio como fincas independientes determina, y así se reconoce, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de ellas de conformidad con lo establecido por el Artículo.396 RD de 24 julio 1889 del Código Civil y Artículo.3 .a Ley 49/1960 de 21 julio 1960 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 4

Conforme al artículo anterior, al propietario de cada vivienda o local independiente le corresponde el dominio exclusivo y responsabilidades inherentes de los elementos interiores

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL CON ESTATUTOS

a dicha vivienda o local, tales como puertas, ventanas, enlucidos, cielos rasos, revestimientos, pavimentos, terrazas, tendedores, canalizaciones e instalaciones interiores y cuanto se encuentre en el interior de cada vivienda o local, que no esté afecto al común.

También constituye un derecho singular y dominio exclusivo la plaza de garaje situada en la planta sótano que, aun no estando descrita como vivienda o local independiente, constituye anejo inseparable de cada vivienda o local; así como la parte del edificio destinado a trastero que cada uno adquiera.

La propiedad de las plazas de garaje vinculadas a viviendas o locales no podrá transmitirse separadamente de la vivienda o local de la que sea anejo o a favor de quien ya fuere propietario de otra vivienda o local del edificio y no dará lugar a derecho de retracto alguno de los condueños.

Art. 5

Todo propietario está obligado a respetar los elementos e instalaciones comunes, así como los integrados en el interior de la vivienda o local de propiedad exclusiva en provecho común o de otro propietario.

Art. 6

Las viviendas y locales podrán dividirse o agruparse por decisión de sus respectivos dueños, si no trasciende al exterior; tales modificaciones no podrán alterar las cuotas establecidas para las restantes viviendas y locales. Ello sin perjuicio y con observancia de las disposiciones legales de aplicación.

En todo caso, las modificaciones que se introduzcan no podrán afectar a la estructura y fachadas del edificio, ni podrán perjudicar el derecho de los demás propietarios o cualquiera de ellos y, en su caso, se efectuarán con las debidas precauciones e idoneidad técnicas.

CAPITULO III

Elementos comunes

Art. 7

Conforme al segundo inciso del párrafo primero del Artículo.396 RD de 24 julio 1889 del Código Civil y el Artículo.3 .b Ley 49/1960 de 21 julio 1960 de la Ley de Propiedad Horizontal, se reconoce el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio que corresponde al dueño de cada vivienda o local independiente, según las cuotas asignadas a cada una de ellos.