

ESTATUTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Artículo 1. Los presentes Estatutos regulan el Régimen de Propiedad Horizontal de cada uno de los bloques que componen la Urbanización acomodados a las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto legal y los artículos 392 y siguientes del Código Civil serán aplicables en lo no previsto en este Estatuto.

[Anotación 1](#)

Artículo 2. Las presentes normas, así como los Estatutos de la Urbanización y el Reglamento de Régimen Interior, son obligatorios para todos los copropietarios actuales y futuros, a cuyo fin se hará mención de los mismos en todos los actos de transmisión, gravamen, cesión, usufructo, arrendamiento, etc., que de cualquiera de los pisos y locales se realicen, siendo inscritos en el Registro de la Propiedad para que surtan efecto contra terceros, singularmente en las limitaciones del derecho dominical o cargas reales.

[Anotación 2](#)

Artículo 3. Con independencia de los requisitos del artículo 9, regla e), de la LPH, se establece que en los supuestos de enajenación o gravamen el comprador o adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones que tuviera en relación a la Comunidad el anterior propietario con la prescripción de quince años del artículo 1.964 del Código Civil y, en consecuencia, los saldos, cualesquiera que fuera su cuantía y recibos pendientes, que a favor o en contra del transmitente haya en las cuentas de la Comunidad o en el fondo de reserva que pudiera existir, quedando a beneficio o pérdida del nuevo titular, sin perjuicio de las estipulaciones que hubieran acordado el vendedor y comprador, que tendrán exclusiva eficacia entre las partes. Esta responsabilidad no tendrá lugar si la Comunidad se niega a facilitar para la escritura pública un certificado de la deuda existente.

[Anotación 3](#)

Artículo 4. Son elementos comunes, además de los que se describen en el artículo 396 del Código Civil, los siguientes:

— El resto de la finca matriz de esta urbanización y que se detallan en el Estatuto de la misma, correspondiendo a esta Comunidad el porcentaje de (el que tenga asignado), con sus servicios y elementos comunes.

— Añadir las características específicas de cada bloque.

[Anotación 4](#)

Artículo 5. Como elementos privativos a cada propietario de vivienda o local, dentro de los límites de superficie, a tenor del artículo 3 a) de la LPH, le corresponden los pavimentos de la misma, balcones, terrazas, radiadores internos de calefacción central, la conducción de la chimenea hasta la superficie del tejado, los armarios empotrados (y cualquier otro), con obligación de mantener con carácter individual y en la debida forma, conforme la regla b) del artículo 9, siempre dentro de la estética general del inmueble y conforme los acuerdos de la Junta de Propietarios.

[Anotación 5](#)

Artículo 6. Para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios interiores y exteriores, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización se atribuye a cada piso o local la siguiente cuota de participación, en relación al total de la finca y referida a centésimas del mismo:

— Relacionar pisos y locales con su cuota de participación.

[Anotación 6](#)

Artículo 7. Esta cuota de participación servirá de módulo o criterio proporcional para determinar la participación en las cargas y beneficios, por razón de Comunidad, salvando lo establecido en el artículo siguiente.

[Anotación 7](#)

Artículo 8. Los gastos relacionados a continuación, con excepción de lo establecido en el artículo anterior, serán satisfechos de la siguiente forma:

a) Los gastos de material y administración, por partes iguales entre los copropietarios de pisos y locales.

b) Los gastos de limpieza portal y escaleras y, en general, cuantos afecten a estos elementos comunes, por partes iguales entre los copropietarios, exclusión hecha de los locales que no tuvieran acceso por dichos elementos comunes.

c) Los gastos de calefacción, a tenor del coeficiente de propiedad, exclusivamente entre las viviendas, habida cuenta que el resto de propietarios no dispone de este servicio.

d) Cualquier impuesto estatal, autonómico o municipal, en tanto que graviten directa y conjuntamente para toda la finca y no con carácter individual, serán satisfechos según las bases liquidables que figuren en la declaración fiscal del edificio. En su defecto, conforme al coeficiente de propiedad.

e) Los gastos de instalación, conservación y reparación de la antena o infraestructura común serán satisfechos por partes iguales entre todos los copropietarios del inmueble o de los que instaron su colocación, a excepción de aquellos locales que no puedan técnicamente contar con estos servicios.

f) Los gastos del Conjunto o Urbanización que correspondan a cada Bloque serán también por coeficiente, a excepción de aquellos servicios o instalaciones de los que estén privados de participar determinados propietarios.

[Anotación 8](#)

Artículo 9. Los locales podrán ser objeto de división, agregación o segregación, sin el permiso de la Junta de Propietarios, siempre que la cuota de participación siga siendo la misma sumando las divisiones efectuadas o, en caso de agregación, que la nueva sea igual a los anteriores locales ahora unidos.

Esta facultad, sin necesidad de Junta de Propietarios, no supone en modo alguno que se puedan llevar a cabo obras en elementos comunes o menoscaben los servicios generales del inmueble, para lo cual sí que estarán obligados a obtener la oportuna autorización de la Comunidad.

Anotación 9

Artículo 10. En las condiciones de convocatoria que establece el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, la Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y renovación o ratificación de cargos directivos y administrativos. Esta Junta tendrá lugar en el primer trimestre, toda vez que el ejercicio económico se cerrará todos los años al 31 diciembre y se celebrará siempre en la misma localidad de la finca o en otra en que no haya más de 20 km. de distancia que se encuentre en territorio español.

También se reunirá, en Junta Extraordinaria, en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación. Las convocatorias deberán llegar a los propietarios con un mínimo de 48 horas de antelación.

Las citaciones irán firmadas por los convocantes o bien por el propio Secretario en representación de los mismos, fijando el Orden del Día, el lugar, fecha y hora de la primera y segunda convocatoria, con una diferencia mínima de 30 minutos, conforme el artículo 16, regla 2.ª, de la Ley.

Anotación 10

Artículo 11. Los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente, que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que la afecten, conforme al artículo 13 de la Ley especial. Y asimismo a cualquier otro cargo que figura en dicho precepto legal.

El nombramiento se hará por mayoría simple y siguiendo el sistema de orden que la Junta establezca, siendo obligatoria su aceptación, sin perjuicio de la acción judicial del artículo 13.2. El sistema podrá modificarse también por acuerdo mayoritario. Estarán exentos los mayores de 70 años, los minusválidos, los enfermos crónicos y los que residan fuera de la localidad.

Anotación 11

Artículo 12. El Presidente, conforme a los Estatutos de esta Urbanización, o por el Vicepresidente cuando se den las circunstancias del artículo 17.4 de la Ley, representará a todos los efectos a la Comunidad en la Junta Rectora, por lo que sus decisiones y acuerdos vincularán totalmente al resto de propietarios de la finca, conforme el artículo 24 de la Ley.

Anotación 12

Artículo 13. El nombramiento de Secretario y Administrador podrá recaer en persona ajena a la Comunidad de Propietarios, aunque en este caso deberá reunir los requisitos del artículo 13 de la LPH.

Anotación 13

Artículo 14. Los acuerdos, en la forma y en el fondo, se ajustarán a lo dispuesto para cada caso a los quórum y requisitos fijados en la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo previsto en el artículo 17 de la Ley.

Anotación 14

Artículo 15. Las obras de reparación que se lleven a cabo y se verifiquen en las

cosas o elementos comunes son a cargo de la Comunidad y deberán verificarse con su consentimiento. No obstante, se autoriza al Presidente y/o Administrador para ordenar las reparaciones cuya necesidad sea inaplazable, dando cuenta justificada a la Comunidad en la próxima Junta de Propietarios, siempre y cuando el gasto no sea objeto de derrama extra, pues en este caso será necesario convocar Junta General Extraordinaria.

Sólo en caso de extrema urgencia podrá un condueño efectuar dichas obras y reparaciones, siempre que no pueda obtener el consentimiento del Presidente y, en su defecto, del Administrador, pero con obligación de ponerlo en conocimiento lo antes posible y de limitarse a la realización de las obras de reparación indispensables. En este supuesto, el condueño que haya realizado la obra o reparación podrá exigir de la Comunidad el reembolso de los gastos satisfechos, una vez los acredite debidamente.

[Anotación 15](#)

Artículo 16. Todo condueño deberá comunicar al Presidente y/o Administrador las obras, modificaciones o reparaciones que pretende realizar en su piso o local privativo, a fin de comprobar que no afectan a elementos o servicios comunes o a la estética o aspecto exterior del inmueble.

[Anotación 16](#)

Artículo 17. Si el Presidente o Administrador estimare que las obras, modificaciones o reparaciones habrían de menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudicar los derechos de otro propietario, la realización habrá de ser autorizada por la Junta General.

En todo caso, las obras que afecten a estos conceptos no podrán llevarse a efecto sin permiso de la Junta General, aun contando con el consentimiento del Presidente y/o Administrador.

La realización de las obras, reparaciones o modificaciones verificadas sin cumplir los requisitos anteriores determinará que el propietario infractor indemnice cuantos daños y perjuicios pudieran originarse a la Comunidad, además de verse obligado a reponer la situación al estado anterior, aplicándose a todos los efectos el artículo 21 de estos Estatutos.

[Anotación 17](#)

Artículo 18. Todo propietario está obligado a ejecutar a su cargo en los pisos o locales de su pertenencia las reparaciones cuya omisión pueda dañar a otro copropietario o a la Comunidad, respondiendo de los daños que se originen por su demora injustificada o mala realización, sin perjuicio de deshacer lo mal hecho.

[Anotación 18](#)

Artículo 19. Los propietarios deberán satisfacer al administrador, dentro de los 10 días siguientes a su emisión, los recibos que éste les pase para contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios aprobados en la Junta General, en la forma que se establezca en la misma.

Los propietarios que, sea cual fuere la causa, no residan o no utilicen el piso o local de su propiedad, vendrán igualmente obligados a satisfacer los gastos

comunes del inmueble, en el tiempo y forma previstos.

Requerido de pago el propietario moroso y no verificado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, se podrá exigir la obligación por la vía judicial, incluyendo un interés del 10% desde la fecha del requerimiento.

[Anotación 19](#)

Artículo 20. Las viviendas y locales del edificio objeto del condominio podrán ser usados por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad Residencial, exclusivamente las viviendas para habitación y los locales para actividades comerciales que no perturben la tranquilidad del resto de los propietarios, por lo que no podrán instalarse explotaciones inmORAles, insalubres, peligrosas o que alteren la comodidad de los ocupantes del edificio.

De forma concreta no podrán destinarse los locales a salas de fiestas, pub, cafeterías, restaurantes, juegos de máquinas recreativas, reparaciones de automóviles y cualquier otro similar que objetivamente suponga actividades molestas o aquellas fijadas en el artículo 7.2 de la Ley.

[Anotación 20](#)

Artículo 21. El propietario del piso o local está obligado a poner en conocimiento del Presidente y/o Administrador de la Comunidad el usufructo, derecho de uso y habitación, arrendamiento o cesión efectuada a terceros, respondiendo directamente o de forma solidaria por los daños cometidos por el ocupante y personas que con él convivan.

En este tipo de derechos reales, arrendamientos o cesiones gratuitas u onerosas se hará constar al ocupante el contenido de estos Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior, a fin de que conozca sus derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad del propietario que se establece en el párrafo anterior.

[Anotación 21](#)

Artículo 22. Si para hacer efectivas responsabilidades, obligaciones, prohibiciones o limitaciones establecidas en el presente Estatuto, la Comunidad tuviera que instar acciones judiciales o de otra clase, serán a cargo del propietario causante todos los gastos judiciales o extrajudiciales, costas procesales, minuta de Abogado, honorarios y derechos de Procurador:

[Anotación 22](#)

Artículo 23. La Comunidad deberá concertar Póliza del edificio contra los riesgos de Incendios y Responsabilidad Civil, debiendo fijar la Junta de Propietarios, por régimen de mayoría, la Entidad aseguradora y el capital asegurado, con obligación de participar según la cuota todos los propietarios, aunque tengan su propio seguro individual.

En caso de siniestro, la indemnización obtenida de la Entidad aseguradora será percibida por el Administrador, con la intervención del Presidente, actuando la Comunidad según lo establecido en el artículo 23 de la LPH.

[Anotación 23](#)

Artículo 24. Como documento anexo a los Estatutos de la Urbanización y de la

Comunidad, existe un Reglamento de Régimen Interior, donde se regulan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

[Anotación 24](#)