

CU5676870

11/2015



ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO URBANÍSTICO FORMADO POR LOS EDIFICIOS SITOS EN MADRID AVENIDA DE FRANCISCO PI Y MARGALL Nº 73 C/V PLAZA DEL ACALDE MORENO TORRES Nº 12. Parcela TR-10-A del Proyecto de Compensación del Programa de Actuación Urbanística PAU II-4 SANCHINARRO.

INDICE:

**PREÁMBULO.
CAPÍTULO I.**

DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN JURÍDICO.

- Artículo 1.- Régimen jurídico.
- Artículo 2.- Domicilio de los propietarios.
- Artículo 3.- División de la propiedad entre varios titulares.
- Artículo 4.- Obligatoriedad de los estatutos.

CAPÍTULO II.

Título primero. DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

- Artículo 5.- Descripción de elementos comunes.
- Artículo 6.- Propiedad privada.
- Artículo 7.- Anejos.
- Artículo 8.- Prohibición de uso.
- Artículo 9.- Actividades prohibidas.

Título Segundo. USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

- Artículo 10.- Uso y disposición de la propiedad común.

Título Tercero. DE LAS PISCINAS Y ZONAS DEPORTIVAS COMO ELEMENTO COMÚN.

- Artículo 11.- Uso, destino y distribución de gastos.
- Artículo 12.- Temporada de piscina.
- Artículo 13.- Horario.
- Artículo 14.- Normas de uso y disfrute de piscinas.
- Artículo 15.- Menores.
- Artículo 16.- Animales.
- Artículo 17.- Responsabilidad.
- Artículo 18.- Carné de piscina.
- Artículo 19.- Cerramiento.
- Artículo 20.- Gimnasio y pista de pádel.
- Artículo 21.- Horario.
- Artículo 22.- Uso y disfrute.
- Artículo 23.- Canon de utilización del gimnasio y pista de pádel.
- Artículo 24.- Menores.
- Artículo 25.- Animales.
- Artículo 26.- Responsabilidad.

Título cuarto. ASPECTOS VARIOS RELACIONADOS CON EL USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

- Artículo 27 - Animales en la urbanización.
- Artículo 28 - Juegos.
- Artículo 29.- Ruidos.
- Artículo 30 - Barbacoas y cocinas.
- Artículo 31- Respeto a las normas.

Artículo 32.- Desperdicios.
Artículo 33.- Aparatos.
Artículo 34 - Zonas verdes.

Título quinto. USO DE LA PROPIEDAD PRIVADA.

Artículo 35.- Aspectos generales relacionados con el uso de las viviendas.
Artículo 36.- Destino.
Artículo 37.- Aparatos.
Artículo 38.- Toldos.
Artículo 39.- Pérgolas.
Artículo 40.- Garaje.
Artículo 41.- Trasteros.

Título sexto. USO PRIVATIVO DE LA PROPIEDAD COMÚN.

Artículo 42.- Cubiertas.

CAPÍTULO III.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Artículo 43 - Servidumbres.
Artículo 44.- Obras.
Artículo 45.- Disponibilidad y transmisión.
Artículo 46.- Agrupación, segregación, división y agregación.
Artículo 47.- Desafectaciones.
Artículo 48.- Son obligaciones de los propietarios.
Artículo 49.- Nuevas instalaciones.
Artículo 50.- Diligencia debida.
Artículo 51.- Reclamaciones.
Artículo 52.- Derechos de los copropietarios.

CAPÍTULO IV.

DE LOS GASTOS Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

Artículo 53.- Participación y titularidad.
Artículo 54.- Modificación.
Artículo 55.- Gastos derivados de culpa o negligencia.
Artículo 56.- Gastos individualizables.
Artículo 57.- Obligaciones de pago.
Artículo 58.- Infracciones y sanciones.

CAPÍTULO V.

**OBRAS DE MODIFICACIÓN O MEJORAS Y DE REPARACIÓN EN LA URBANIZACIÓN,
EDIFICIOS Y PORTALES. COBRO DE CUOTAS DE PORTAL.**

Artículo 59.- En edificios o portales.
Artículo 60.- Urbanización.

CAPÍTULO VI.

ÓRGANOS DE GOBIERNO, REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 61.- Órganos de Gobierno.

11/2015



CU5676869

- Artículo 62.- Junta General.
- Artículo 63.- Régimen de mayorías.
- Artículo 64.- Votaciones.
- Artículo 65.- Junta Ordinaria.
- Artículo 66.- Convocatoria de la Junta Ordinaria.
- Artículo 67.- Segunda Convocatoria.
- Artículo 68.- Orden del día.
- Artículo 69.- Procedimiento de votación.
- Artículo 70.- Delegación en el uso de voto.
- Artículo 71.- Junta extraordinaria.
- Artículo 72.- Junta Permanente.
- Artículo 73.- Iniciativa y sugerencias.
- Artículo 74.- Presidente y Secretario.
- Artículo 75.- Corresponde al Presidente.
- Artículo 76.- Corresponde al Secretario.
- Artículo 77.- Administración.
- Artículo 78.- Corresponde al Administrador.
- Artículo 79.- Vocales.
- Artículo 80.- Corresponde a las Juntas de Propietarios.
- Artículo 81.- Representación, delegación.
- Artículo 82.- Régimen de acuerdos Artículo 83.- Libro de Actas.
- Artículo 84.- Junta de Gobierno.
- Artículo 85.- Funciones.
- Artículo 86.- Reuniones.
- Artículo 87.- Junta particular de cada edificio o portal.

CAPÍTULO VII.

RÉGIMEN ECONÓMICO.

- Artículo 88.- Presupuesto.
- Artículo 89.- Aportaciones ordinarias.
- Artículo 90.- Ingreso de las aportaciones.
- Artículo 91.- Aportaciones extraordinarias.
- Artículo 92.- Demora en el pago de las aportaciones.
- Artículo 93.- Afección de la vivienda.
- Artículo 94.- Fondo de Tesorería.

CAPÍTULO VIII

RESPONSABILIDAD Y SEGUROS.

- Artículo 95.- Seguros de incendios.
- Artículo 96.- Responsabilidad civil.

CAPÍTULO IX.

DISPOSICIONES FINALES.

- Artículo 97.- Obligatoriedad de los estatutos.
- Artículo 98.- Normas supletorias.
- Artículo 99.- Diferencia entre los titulares.
- Artículo 100.- Jurisdicción.

REGLAS DE RÉGIMEN INTERIOR.

- Regla 1ª.- De la ornamentación de los portales.
- Regla 2ª.- De los salones elementos comunes.

Regla 3ª.- Horario y edad para el uso de las piscinas.
Regla 4ª.- Horario y edad para el uso del gimnasio y pista de pádel.

CU5676868

11/2015

**PREÁMBULO:**

Los presentes estatutos se redactan, específicamente diseñados, para regular jurídicamente y establecer las normas por las que ha de regirse en conjunto urbanístico levantado sobre la parcela TR-10-A del Proyecto de Compensación del Programa de Actuación Urbanística PAU II-4 SANCHINARRO, Plaza del Alcalde Moreno Torres Nº 12 y Avenida de Francisco P J y Margall Nº 73, integrado por 12 portales numerados como Plaza del Alcalde Moreno Torres, números del 13 al 24 (ambos inclusive), y que se constituye como una sola y única Comunidad de Propietarios.

Por el especial diseño arquitectónico del conjunto de edificación, que se desarrolla en un total de doce portales a través de los que se accede a las distintas viviendas que se integran en el mismo y que se sitúan sobre rasante, y tres plantas de sótano donde se sitúan las plazas de garaje y trasteros vinculadas a las viviendas, así como un total de 25 plazas de aparcamiento para vehículos que constituyen fincas registrales independientes, con independencia del resto de las instalaciones y zonas comunes, se hace necesario organizar y prever las normas de convivencia, funcionamiento y utilización de los espacios comunes, tanto a nivel general en lo que se refiere al conjunto urbanístico en su totalidad, como respecto de los distintos portales para aquellos aspectos que afecten tan solo a las viviendas que se integren en cada portal, pero que no tengan trascendencia respecto de las restantes fincas que integran el total conjunto urbanístico.

Y así, los presentes estatutos se redactan para regular ambas situaciones, es decir tanto las normas, facultades y atribuciones que corresponden a cada portal y tan solo respecto de las viviendas construidas sobre rasante, como las normas generales que afectan al conjunto urbanístico en el que se integran absolutamente todas las fincas resultantes de la división horizontal, y su sistema de gobierno.

CAPÍTULO I.**DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN JURIDICO.****ARTÍCULO 1º.- Régimen Jurídico:**

La Comunidad, en régimen de copropiedad del Conjunto Urbanístico, se registrará además de por lo dispuesto en la legislación que pueda afectar a las viviendas, garajes y trasteros por su condición, por la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, y, en lo que la misma no resulte modificada en las disposiciones que siguen, por las normas de estos estatutos.

La eficacia de estos estatutos frente a terceros y futuros adquirientes se garantiza mediante la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 2º.- Domicilio de los propietarios:

A todos los efectos, referentes a las relaciones de la Comunidad con sus miembros, se entenderá que el domicilio de cada uno de los propietarios está en la vivienda de la que es titular.

Respecto de los propietarios de plazas de garaje constituidas como fincas independientes estos deberán, necesariamente, comunicar a la Administración de la Comunidad de Propietarios un domicilio que servirá a efectos de notificaciones y requerimientos. Caso de no designar el citado domicilio, se entenderá como domicilio válido a todos los efectos el que así conste como suyo en el Registro de la Propiedad y en relación a la finca por este adquirida que se encuentre integrada en el conjunto urbanístico, sin perjuicio de su notificación o emplazamiento a través del