

tablón de anuncios de la Comunidad.

### **ARTÍCULO 3º.- División de la propiedad entre varios titulares:**

Si alguna de las viviendas, garajes o cualesquiera fincas independiente, deviniere propiedad de varias personas, de entre ellas designarán una sola para el ejercicio del derecho de voto. La responsabilidad en el incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas de participación y, en general, de cualquier otra de contenido económico será exigible de todos los condóminos con carácter solidario.

Asimismo, en caso de división del dominio, por pasar a titulares diferentes la nuda propiedad y el usufructo, corresponderá al primero de ellos el ejercicio del derecho de voto en los acuerdos que impliquen modificación de los Estatutos o del título constitutivo. En el resto de los acuerdos comunitarios será el usufructuario el titular del derecho de voto comunitario. Serán del nudo propietario y del usufructuario, con carácter solidario, las obligaciones y responsabilidades de contenido económico, cualquiera que sea la calificación y origen de las mismas.

### **ARTÍCULO 4º.- Obligatoriedad de los estatutos.**

En todo caso, los adquirentes, por cualquier título, de los derechos de dominio uso o disfrute de las viviendas, garajes o trasteros quedan obligados a la observancia de los presentes Estatutos. Si las fincas se dieran en arrendamiento y, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del propietario en cuanto a las obligaciones de tipo económico, la falta de cumplimiento de las normas estatutarias dará derecho a la Comunidad a ejercitar, si no lo hace el propietario, y a costa de este, la correspondiente acción de desahucio.

## **CAPÍTULO II.**

### **Título primero.**

#### **DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.**

### **ARTÍCULO 5º.- Descripción de elementos comunes.**

Son de propiedad común, además de los elementos y servicios que se describen como tales en el artículo 396 del Código Civil, y en general cualquier otro que con el mismo carácter esté situado dentro y fuera de los límites del conjunto residencial, que sean propiedad o uso común o estén al servicio de la Comunidad, entre las que pueden citarse también enunciativamente, los jardines comunes no asignados a viviendas en planta baja, viales, soportales, portales, escaleras, aparatos elevadores, instalaciones de calefacción, agua caliente, distribución de agua, alumbrado público, zona deportiva con sus instalaciones, los siguientes:

Los muros maestros, tanto externos como internos, aún cuando tengan la condición de medianeros o divisorios de viviendas, salvo los tabiques divisorios que separen dos viviendas que sean del mismo propietario.

Las cubiertas situadas en la parte superior del edificio y sobre las plantas sótanos (dejando a salvo el carácter privativo de las de las viviendas de planta ático y planta baja) las cubiertas de jardín sobre los aparcamientos, y los accesos rodados o no a las plantas de aparcamiento.

Las conducciones y acometidas generales de agua, gas, electricidad, telefonía interior, televisión y radio, aguas pluviales y residuales y equipos de bombeo.



CU5676867

11/2015

El Jardín, pista de pádel, piscinas, cuartos comunitarios y todas cuantas otras cosas, elementos o servicios existan en el inmueble, sirvan para el uso general de todos los copropietarios y no estén adscritos o asignados en cuando a su uso en forma privativa a cualesquiera fincas del conjunto.

#### ARTÍCULO 6º.- Propiedad privada.

La propiedad de cada vivienda y sus anejos o garajes independientes y todos los derechos inherentes a ellos, corresponden exclusivamente al titular de las mismas y, por consiguiente, es de su propiedad todo lo que está comprendido entre los muros y las paredes que limitan su vivienda o líneas perimetrales que delimitan el garaje.

Como aclaración de lo anterior queda expresamente reconocido que los balcones, terrazas y jardines integrados en cada una de las distintas viviendas que dispongan de las mismas lo serán de la titularidad exclusiva de dichas fincas y formarán parte de su superficie privativa.

Asimismo pertenecen privativamente a cada propietario la plaza o plazas de garaje que, como fincas registrales independientes se han creado en la escritura de división horizontal de las que fuere adjudicatario, las cuales, por excepción, si son disponibles con independencia de las viviendas, por no ser anejos de las mismas.

Las viviendas, cuartos trasteros y garajes, vendrán afectados a las recíprocas servidumbres de paso de conducciones e instalaciones que correspondan por su construcción.

Los propietarios de plazas de garaje y/o trasteros, y usufructuarios de los mismos por cualquier título, tendrán el derecho de paso por la totalidad de los pasillos, accesos y rampas para vehículos y peatones.

#### ARTÍCULO 7º.- Anejos.

A cada propietario de vivienda le corresponderá, además de ésta, los anejos que como privativos se describan en el título de su vivienda, así como las canalizaciones y conducciones de agua, gas, electricidad, telefonía interior, calefacción, televisión y radio, desde su acometida en las conducciones generales, hasta el punto terminal en las instalaciones propias de la vivienda.

#### ARTÍCULO 8º.- Prohibición de uso.

No se podrá instalar en las viviendas: pensiones, clínicas, academias, y en general cualquier actividad que sea diferente al mero despacho profesional o consultoría característica del ejercicio de las profesiones liberales establecidas en su vivienda. No podrán instalarse actividades dañosas para la finca y aquellas que de modo notorio resulten peligrosas, inmorales, ilegales o insalubres.

#### ARTÍCULO 9º.- Actividades prohibidas.

Queda totalmente prohibido fijar o pintar en el exterior del inmueble rótulos, carteles o cualquier otro distintivo de cualquier naturaleza.

Se exceptúa la instalación de rótulos o distintivos en las propias puertas de las viviendas y para identificar la actividad profesional que -en su caso- en la misma se lleve a efecto, y asimismo se permitirá la instalación de placas de pequeño tamaño en el portal o portales del edificio siempre bajo la supervisión de la Junta de Gobierno, y siempre que estas se ajusten exclusivamente para la identificación de la actividad profesional que en cada vivienda concreta

pueda desarrollarse.

## **Título Segundo.**

### **USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.**

#### **ARTÍCULO 10°.- Uso y disposición de la propiedad común.**

Los elementos comunes no se podrán dividir y sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados, juntamente con la parte privativa de cada propietario, de la que son anejo inseparable en proporción a las respectivas cuotas de participación, es decir, la propiedad, de las partes comunes pertenece pro indiviso a los titulares de las fincas en el porcentaje que se establece como cuota de participación en cargas y beneficios en el título constitutivo e identificada como cuota en el conjunto urbanístico.

Cada propietario podrá usar de las partes comunes conforme a su destino respetando los presentes Estatutos, siempre que no restrinja ni menoscabe el legítimo derecho de los demás copropietarios, y sin perjuicio de las normas que, en su caso, al respecto se desarrollen en Reglamentos de Régimen Interior.

Se establece como excepción a la regla general anterior que los propietarios que sólo lo sean de plazas de garaje constituidas como fincas independientes, o de trasteros que de futuro puedan constituir fincas independientes por segregación o desvinculación de la vivienda de la que sean anejos, no tendrán derecho de uso de las zonas, servicios e instalaciones comunes, tales como piscinas, jardines, gimnasio, salas comunes, etc., quedando en consecuencia exceptuados de contribuir a dichos gastos de conservación y mantenimiento, quedando su derecho limitado a utilizar, exclusivamente, los accesos para entrar y salir de las plantas de sótano destinadas a garaje y trasteros. Dichos accesos lo serán tan solo por las rampas o escaleras de acceso a las plantas de sótanos-garaje, sin, que los titulares que solo lo sean de plazas de garaje y/o trasteros tengan derecho de uso de los ascensores y/o portales de los edificios para acceder a plantas distintas de la baja y de sótano.-

## **Título Tercero.**

### **DE LAS PISCINAS Y ZONAS DEPORTIVAS COMO ELEMENTO COMÚN**

#### **ARTÍCULO 11°.- Uso, destino y distribución de gastos.**

Las piscinas, zona deportiva y gimnasio ubicadas en la urbanización serán destinadas al uso habitual de los copropietarios que lo sean de las viviendas de la urbanización, quedando exceptuados de dicho uso los propietarios que solo lo sean de garajes y/o trasteros, debiendo todos ellos contribuir en forma ineludible al sostenimiento de los gastos que conlleve su utilización, cuidado, mantenimiento y todos aquellos necesarios o convenientes para la conservación o utilización de dichos elementos y ello en forma proporcional según y en relación con la cuota asignada a cada vivienda, como "cuota en el conjunto".

Los titulares de garajes creados como fincas independientes o de los cuartos trasteros que de futuro puedan constituirse como fincas independientes quedan expresamente excluidos del uso y disfrute de la piscina, y en consecuencia, no les será repercutido gasto alguno derivado del mantenimiento, conservación, incluso sustitución de estos elementos comunes.

#### **ARTÍCULO 12°.- Temporada de piscina.**

CU5676866

11/2015



Las piscinas permanecerán abiertas para su utilización en el periodo estival, en las fechas que se concreten por la Junta de Gobierno, y siempre, al menos durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre, salvo por circunstancias climatológicas o de fuerza mayor.

No obstante queda expresamente autorizada la Junta de Gobierno de la Comunidad para establecer nuevos periodos de utilización o alterar las fechas de apertura y cierre, debido a la climatología existente en cada momento.

Fuera de los meses anteriormente referidos, o de los periodos que la Junta de Gobierno determine, queda prohibida la utilización en forma alguna de las piscinas.

**ARTÍCULO 13º.- Horario.**

Las piscinas tan solo podrán ser utilizadas durante las horas que en cada momento determine la Junta de Gobierno, a fin de respetar el descanso de aquellas personas que por tener una vivienda junto a las piscinas pudieran en forma alguna verse afectadas por la mayor concentración de personas en esa zona.

**ARTÍCULO 14º.- Normas de uso y disfrute de piscinas.**

Para la utilización de las piscinas, los usuarios de la misma deberán en forma obligatoria, ducharse antes de sumergirse en el agua, con el fin de eliminar en lo posible las cremas o arena que pudieran ensuciar o alterar el agua de la piscina. Queda prohibido bañarse vestido en las piscinas, siendo obligatorio utilizar indumentaria adecuada para el baño.

Queda prohibido utilizar en el entorno de las piscinas, vasos, botellas, recipientes y elementos de vidrio en general, a fin de evitar accidentes.

No se podrán utilizar en la piscina colchonetas neumáticas, ni practicarse juegos que alteren, perjudiquen o implidan a los demás usuarios en uso normal de la piscina.

La Junta de Gobierno queda autorizada para establecer el uso de la piscina en horas y días concretos para determinadas actividades o uso concreto. No obstante, los propietarios de las viviendas podrán utilizar la misma en dichos mismos días y horarios, respetando la actividad que se realice.

**ARTÍCULO 15º.- Menores.**

No podrán utilizar las piscinas si no están acompañados por personas mayores de edad, siendo los propietarios de las viviendas que estos ocupen los únicos responsables de los accidentes que por estos se ocasionen o puedan sufrir. No obstante, la Junta de Gobierno podrá establecer una edad concreta y determinada a partir de la cual podrán ser utilizadas las piscinas.

**ARTÍCULO 16º.- Animales.**

Queda terminantemente prohibido el uso de las piscinas para cualquier tipo de animales, así como la entrada de estos en el recinto de las piscinas y sus instalaciones.

#### **ARTÍCULO 17º.- Responsabilidad.**

Las piscinas tan sólo podrán ser utilizadas por los propietarios o inquilinos de las viviendas, los familiares a su cargo que habitualmente residan con ellos, y, en su caso, por las personas que permanezcan en sus domicilios como invitados, acompañados por el vecino que les haya invitado, o personal de servicio doméstico, siempre en número razonable, quedando expresamente prohibida su utilización por personas que no perteneciendo a la urbanización, no se encuentren en uno de los casos previstos anteriormente.

Para su utilización por invitados, la junta de Gobierno acordará un sistema de invitaciones, fijando su precio así como el número máximo de invitados por vecino y mes, no pudiendo en ningún caso, invitar un vecino a más de cuatro personas a la vez.

#### **ARTÍCULO 18º.- Carné de piscina.**

Con el fin de tener mejor control y evitar la utilización de las piscinas por personas no autorizadas, podrá en su caso y siempre a criterio de la Junta de Gobierno, expedirse credenciales que deberán portarse al utilizar las piscinas, con el fin de identificar a las personas que tengan derecho a su uso.

Los gastos de la expedición de carnés, así como sus renovaciones anuales y sustituciones por robo, deterioro o extravío, serán abonados individualmente por cada usuario.

#### **ARTÍCULO 19º.- Cerramiento.**

Además del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Administración competente, podrá habilitarse un sistema de cerramiento para la piscina, bien por cordones, barras, redes, etc. que indique en cada caso cuando la misma está abierta para su uso o no, y para evitar accidentes, con independencia de la obligación de respetar las horas y tiempo en que su utilización está permitida.

### **USO DEL GIMNASIO Y PISTA DE PADEL**

#### **ARTÍCULO 20º.- Gimnasio y pista de pádel.**

El gimnasio y sus aparatos e instalaciones, y la pista de pádel, lo serán para el uso exclusivo de los propietarios de las viviendas, quedando expresamente prohibida su utilización por las personas que tan sólo sean propietarios de plazas de garaje y/o trasteros creadas como fincas independientes.

#### **ARTÍCULO 21º.- Horario.**

El gimnasio y pista de pádel, tan sólo podrán ser utilizados durante las horas que en cada momento determine la Junta de Gobierno.

#### **ARTÍCULO 22º - Uso y disfrute.**

Para la utilización del gimnasio y pista de pádel los usuarios del mismo deberán en forma obligatoria, utilizar un vestuario y calzado que sea el normal y apropiado para no dañar las instalaciones y aparatos.

Queda prohibido utilizar en su interior vasos, botellas, recipientes y elementos de vidrio en general, a fin de evitar accidentes.