

Las viviendas, garajes y trasteros vendrán afectadas a la recíproca servidumbre de paso de albañales y conducciones generales de agua, electricidad, calefacción, humos, etc., tales como fueron construidas o fueren modificadas de acuerdo con las normas de los presentes estatutos.

ARTÍCULO 44°.- Obras.

Cada propietario tendrá sobre su vivienda y/o trastero libertad de disposición y podrá modificar su distribución interior, instalaciones o servicios de aquel, siempre que no menoscabe o altere la seguridad del edificio o perjudique los derechos de uso privativo adjudicados a cada vivienda. Deberá dar cuenta previamente a la realización de las obras mencionadas a quien represente a la Comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar ningún acto arbitrario, ni llevar a cabo alteración alguna, sino con las especificaciones y requisitos en cuanto a la ejecución de obras que se recogen en los presentes Estatutos. Tan sólo se exceptúan las reparaciones de carácter inaplazable, que deberán comunicarse sin demora al Administrador.

Cualquier alteración en la fábrica o estructura del edificio o en las cosas comunes, afecta al título constitutivo y deberá ser aprobada por unanimidad, salvo que se realice en la forma y con los requisitos que se recogen en estos Estatutos.

Si alguna obra o mejora se hiciera sin la autorización debida, los perjuicios serán a cargo exclusivo de su ejecutor y los beneficios cederán a todos los demás titulares.

La Junta General aceptará en estas condiciones la obra o decidirá su demolición total o parcial a costa del ejecutor.

ARTÍCULO 45°.- Disponibilidad y transmisión.

Las viviendas serán dedicadas, preferentemente, a residencia habitual de sus titulares; sin perjuicio del derecho que les asiste de arrendarlas o cederlas a terceras personas.

Sin otras limitaciones que las que establezca la legislación vigente aplicable, cada propietario podrá disponer de ellas, en venta, arriendo o en cualquier otra forma permitida en derecho que estime por conveniente.

Quedan expresamente excluidos para el caso de enajenación de las viviendas los derechos de tanteo y retracto a favor de los demás copropietarios.

El transmitente, no obstante, notificará al Administrador de la Comunidad, la transmisión de la titularidad o la cesión de su uso y disfrute, con expresión del nuevo ocupante, siempre dentro de los cinco días siguientes a que esta se produzca.

ARTÍCULO 46°.- Agrupación, segregación, división y agregación.

Los propietarios de viviendas y/o trasteros que sean colindantes entre sí, ya sea en forma horizontal, vertical u oblicua, podrán comunicar interiormente estas y formalizar las correspondientes operaciones de agrupación, así como dividirlas en parte para su agregación a otras colindantes, quedando expresamente autorizados para otorgar las correspondientes escrituras de agrupación, segregación y/o agregación y modificar los coeficientes de participación de las viviendas o fincas afectadas, sin autorización de la Junta, siempre que se respeten, en su conjunto, las cuotas de participación de dichas Fincas y con ello no se modifiquen o alteren el resto de las cuotas de participación de ninguna de las fincas no afectadas por las operaciones que expresamente se autoriza a realizar, y con las limitaciones recogidas



CU5676862

11/2015

en los presentes Estatutos respecto de la ejecución de obras.

Dichas operaciones de agrupación, agregación o modificación de la configuración de origen de las viviendas no podrán en ninguna forma afectar a la estructura del edificio, no entendiéndose por estructura lo que sean simples tabiques, suelos, techos o paredes medianeras de separación de viviendas.

ARTÍCULO 47º.- Desafectaciones.

Los propietarios de viviendas que tengan como anejos inseparables plazas de garaje y/o trasteros podrán, si la normativa urbanística lo permite, desafectar las mismas mediante las correspondientes escrituras públicas que en derecho procedan para constituir estas en fincas independientes, desvinculándolas de las viviendas y que causen inscripción registral, a los efectos de transmitir las a terceras personas.

Para tal supuesto expresamente se establece que los propietarios de las viviendas con garajes y/o trasteros vinculados podrán segregar y/o por cualquier medio permitido en derecho desvincular los garajes y los trasteros de las viviendas de las que sean anejas, y ello sin solicitar autorización alguna de la comunidad que se entiende concedida a todos los efectos.

A los elementos que sean objeto de segregación y/o desafectación o desvinculación, les será atribuida una cuota de participación en el conjunto urbanístico que se detraerá de la vivienda de la que se desafecte, sin que en ningún momento puedan alterarse las cuotas de las restantes fincas del conjunto urbanístico.

No sufrirá alteración alguna la cuota de participación asignada a la vivienda en el portal, que seguirá manteniendo la misma, toda vez que dicha cuota y en el título constitutivo ha sido establecida considerando la superficie de la vivienda y sin tener en cuenta los anejos vinculadas a la misma.

ARTÍCULO 48º.- Son obligaciones de los propietarios:-

a.- Respetar las instalaciones generales, y las privativas de otro propietario, incluidas en su piso, plaza de garaje o trastero.

b.- Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda y anejos de la misma e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione su descuido, o el de las personas por quienes deben responder.

c.- Consentir en su piso o su local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas válidamente, sin perjuicio de que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios que se le ocasionen.

d.- Permitir la entrada en su vivienda o anejos a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores. En los casos de reparaciones de urgente necesidad, tales como la rotura de cañerías, etc., en los que sea necesario proceder a la reparación inmediata para evitar mayores males, la entrada a la vivienda o anejos podrá producirse sin la presencia del propietario u ocupantes, en cuyo caso imprescindiblemente permanecerá en la vivienda o anexo, mientras dure la reparación, el portero, el Administrador y/o el Presidente de la Comunidad.

e.- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación y a estos estatutos, 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 cualquier gasto común o general, atrasado o vigente, estará afecto el piso o local.

f.- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante estos de las infracciones cometidas por el que ocupe su vivienda y anejos, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

ARTÍCULO 49°.- Nuevas Instalaciones.

Ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras, no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y mantenimiento del rango del inmueble.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones que no sean exigibles a tenor del párrafo anterior, los copropietarios disconformes solo resultarán obligados por tales acuerdos si la cuota que les corresponde en el coste de la innovación no excede del importe de tres mensualidades ordinarias de su participación de los gastos comunes, sin que sea suficiente para considerarle obligado el hecho de que se beneficie en la mejora o ventaja

Si el disidente desea, en cualquier tiempo participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar entonces su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, con un incremento del 10% de recargo.

En todo caso, las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de los propietarios, requerirán el consentimiento expreso de la totalidad de estos.

ARTÍCULO 50°.- Diligencia debida.

Queda prohibida la ocupación de espacios comunes con sillas, muebles o cualquier otro objeto que pertenezca a los propietarios u ocupantes, individualmente.

Todos los titulares de departamentos deberán observar, respecto del inmueble, la conducta de un buen padre de familia, e igualmente, en sus relaciones con los demás titulares y ocupantes de su departamento, así como deberán asumir el resarcimiento de los daños causados por el arrendatario a la Comunidad, todo ello sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

ARTÍCULO 51°.- Reclamaciones.

Para proceder por un condueño a formular cualquier reclamación sobre cualquier recibo, liquidación o desembolso que se solicite por el Administrador será requisito indispensable haber abonado su importe con anterioridad.

ARTÍCULO 52°.- Derechos de los copropietarios.

Los propietarios tendrán, además de los derechos que les confiere la Ley y los presentes Estatutos, los siguientes:

- 1.- A ser convocado y asistir a las Juntas de Comunidad, para expresar su opinión y emitir libremente su voto en los acuerdos a adoptar.
- 2.- A ser elegido como miembro de la Junta de Gobierno de la Comunidad.
- 3.- A ser respetado en el uso y disfrute de su propiedad.
- 4.- A realizar en su vivienda las reparaciones, obras y mejoras que estime oportunas dentro de los límites de los presentes Estatutos.



CU5676861

11/2015

CAPITULO IV.

DE LOS GASTOS Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

ARTÍCULO 53º.- Participación y titularidad.

Las cuotas de participación con relación total del valor del inmueble, referidas a diezmilésimas de unidad, atribuidas a cada finca en la escritura de división en régimen de propiedad horizontal, servirán de módulos para determinar la participación en los beneficios y cargas por razón de la comunidad, sin excepción alguna, así como la proporción de la titularidad indivisa de cada uno de los propietarios sobre las partes comunes.

Dichas cuotas a tener en consideración como módulos para determinar la participación en los beneficios y cargas por razón de la comunidad lo sean los que en cada finca se identifican como "cuota en el conjunto".

Cada vivienda, y con independencia de la cuota de participación antes indicada, tiene asignada, además, una cuota de participación en el portal en el que se integra, cuya cuota de participación tendrá los efectos que se dicen en los presentes estatutos, y que se identifica como "cuota en el portal".

La participación en las partes comunes, así como en los beneficios y en las cargas, será conforme a las cuotas que se fijen para cada vivienda y/o plaza de garaje, en el título constitutivo, así como las nuevas cuotas que en su caso sean asignadas en las sucesivas operaciones de segregación, agregación o desafectación que puedan realizarse, y con arreglo a ellas habrá de efectuarse el reparto de los gastos que se originen, salvo las excepciones y exenciones que reglamentariamente se establezcan en los presentes Estatutos, y cuya participación se determinara por lo a cada finca asignada como "cuota en el conjunto".

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los gastos que tengan su origen en las obras o instalaciones de mejora que los propietarios de un determinado portal, dentro del complejo urbanístico, acuerden realizar en el interior del mismo, serán de cargo exclusivo de aquellos, distribuyéndose su importe en proporción a la cuota de participación de sus respectivas viviendas, por el divisor común resultado de la suma de las mismas, y cuya cuota se determinara por la que cada finca tiene asignada como "cuota en el portal".

Como excepción a la distribución de los gastos por cuotas generales de participación en los elementos comunes del inmueble, se establecen las siguientes:

Los garajes y en su caso los trasteros si estos se desafectan, están exentos de participar en todos los gastos derivados de las piscinas, pista de pádel y gimnasio, su mantenimiento y conservación, incluidos los de personal, reposición y sustitución.

ARTÍCULO 54º.- Modificación:

Las cuotas de participación, así en su determinación inicial, como en su modificación posterior, estarán en relación directa, principalmente, con la superficie que tenga la propiedad y si la Junta General lo estima conveniente, con el uso que racionalmente se presuma van a efectuar de los servicios y elementos comunes.

Dichas cuotas no podrán ser objeto de modificación si no es por razón del aumento o disminución del número de viviendas o el aumento de superficie de cualquiera de ellas, por agregación de una a otra de forma que dos o más contiguas llegaren a pertenecer a un mismo propietario, dejando a salvo lo previsto en estos estatutos en cuanto a la posibilidad de segregar espacios y agregarlos a las viviendas colindantes y/o a la desafectación de anejos vinculados.

ARTÍCULO 55º.- Gastos derivados de culpa o negligencia.

El gasto de las reparaciones que haya que efectuar en las instalaciones y canalizaciones motivadas por avería y obstrucción, que obedezca a culpa o negligencia de algún copropietario o del ocupante de alguna finca, acreditado dicho extremo, será abonado íntegramente por el propietario causante o, en su caso, responsable. Igual se entenderá en las reparaciones que haya que efectuar en cuales quiera otros elementos comunes.

ARTÍCULO 56º.- Gastos individualizables.

Los gastos susceptibles de individualización por pisos y planta de garajes, tales como el impuesto sobre bienes inmuebles, alcantarillado, basuras, suministros de agua, luz, y otros similares, serán satisfechas directamente por el titular de cada piso o garaje. Excepcionalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y arbitrios conexos con la misma, en tanto que no se divida por la Administración Pública entre las distintas fincas de la urbanización, será satisfecha por la Comunidad de Propietarios como gasto común del inmueble y distribuido por cuotas de participación en los gastos generales, sobre la base de la "cuota en el conjunto".

En el supuesto del garaje, el gasto será redistribuido entre las plazas de garaje en proporción a las cuotas de participación en los elementos comunes, y sobre el común divisor resultado de su suma.

ARTÍCULO 57º.- Obligaciones de pago.

Las obligaciones de pago serán cumplimentadas por el que tenga la titularidad del piso o garaje, en el tiempo y forma determinados por la Junta de Propietarios y los presentes Estatutos. Si no lo hiciere, será requerido de pago en forma fehaciente, siendo los gastos de tal requerimiento a su cargo y de no verificar dicho pago en el plazo de quince días se le exigirá por vía judicial.

Las cuotas devengadas y no pagadas producirán, sin necesidad de intimación alguna, intereses a favor de la Comunidad al tipo de interés básico del Banco de España, incrementado en dos puntos, y que nunca podrá ser inferior al 6% anual. Los gastos judiciales o extrajudiciales que se produzcan para la reclamación de las cantidades debidas serán de cuenta del moroso. No obstante, y de no disponer otra cosa la Junta, el pago de la cuota mensual deberá verificarse dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante recibos domiciliados en la cuenta corriente que a tal efecto se señale.

ARTÍCULO 58º.- Infracciones y sanciones.

La infracción de las prohibiciones establecidas en estos estatutos, o el incumplimiento de cualquier otra obligación establecida en la Ley, dará lugar al apercibimiento al titular, o, en su caso, al ocupante del piso o garaje.

Desatendido el requerimiento por el titular u ocupante, podrá la Junta de Gobierno Instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso, garaje o trastero a aquel y a quienes con él conviven. Dicha privación será fijada discrecionalmente por el Juez, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales ni a las obligaciones derivadas del título. Asimismo, tendrá la Junta acción contra el ocupante no propietario para obtener del Juez el lanzamiento o resolución del contrato en su caso, pero solo podrá ejercitar esta acción cuando el titular no la hubiere ejercitado en el plazo prudencial que se le señale en requerimiento fehaciente que a tal efecto habrá de serle previamente dirigido.