

# ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

## CONJUNTO DE 23 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJE EDIFICIO MIRADOR DE VILLABLANCA, ALMERIA.

### CAPITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Son cosas de la propiedad común, el suelo, los cimientos, de cubierta del inmueble, pozos, alcantarillados y desagües, pilastras, fachadas, paredes gruesas y medianerías, portales escaleras instalaciones generales de agua, electricidad, televisión colectiva y, en general, todo aquello que existe y se instale en el inmueble para el uso de todos sus habitantes.

El suelo de los patios existentes en planta primera, lo disfrutan las viviendas que lindan con ellos, en la forma en que se encuentran, delimitados siendo de su cuenta la limpieza y conservación.

Art. 2.- Ningún propietario podrá realizar alteración alguna en las cosas comunes, ni estas pueden ser enajenadas ni gravadas independientemente.

Art. 3.- La cuota de participación de cada uno de los propietarios en los beneficios y cargas comunes, referida a centésimas del valor de la casa, es la que se le asigna en la escritura de división horizontal del inmueble.

Art. 4.- El propietario de cada vivienda o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario debiendo dar cuenta de tales obras, previamente, a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, deberá ponerlo en conocimiento de la aludida representación.

Al propietario y al ocupante de cada vivienda o local le está prohibido desarrollar en él y en el resto del inmueble actividades dañosas para la finca, o que sean inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

Previos los trámites legales que correspondan podrán aquellos(as) destinarse a despacho de profesiones liberales o a oficinas, siempre que no origine excesiva concurrencia de público, apreciada esta circunstancia por acuerdo de la mayoría.

Se hace constar que los locales tienen una dedicación mercantil, por lo podrán desarrollarse en ellos las actividades permitidas en la zona por las Ordenanzas Municipales.

Tanto la sociedad promotora como los futuros titulares de los locales de planta baja y sótano, podrán por si solos, sin necesidad de autorización previa de la comunidad, realizar en ellos cualesquiera operaciones de agrupación, agregación, segregación, división y subdivisión, de tal modo, que cada uno de los nuevos locales así formados tenga acceso directo desde la calle, pueda tener acceso a un elemento común o llegue a tener acceso a la calle a través de cualquier otro elemento del edificio mediante autorización expresa de su propietario. Todo ello, sin que en ningún caso se altere la estructura del edificio, ni se disminuya la seguridad del mismo, para lo cual se consideran investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la Propiedad Horizontal, que se entenderán conferidos, por el solo hecho de la adquisición de los mismos. Tales modificaciones serán comunicadas al Presidente de la Comunidad, a fin de que sea anotada a la distribución o redistribución de las cuotas de participación que tenían asignadas.

Se prohíbe ocupar aunque sea temporalmente, con construcciones provisionales o con objetos muebles de cualquier clase, terrazas comunes, rampa, pasillos y cualesquiera otros lugares de uso común.

Art. 5.- Si por rotura de cañerías o de cualquier otra instalación privativa, reparaciones u obras de reforma particulares, se ocasionan desperfectos en elementos comunes o en los privativos de otro copropietario, el que lo sea de la vivienda o local en que hubiere ocurrido el hecho que los motivó, estará obligado a repararlos a sus expensas, y si surgieran diferencias entre los interesados, los resolverá la Junta General.

Las mismas normas se observarán en los casos en que se produzcan humedades y otros daños a personas o cosas por no tener en debidas condiciones de seguridad las instalaciones de propiedad particular o no adoptar las debidas garantías de seguridad en relación con su uso y mantenimiento.

## CAPITULO SEGUNDO

### OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 6.- Serán obligaciones de cada propietario:

1.- Respetar las instalaciones generales y las que, en provecho de otro propietario estén incluidas en su vivienda o local.

2.- Mantener su propia vivienda o local e instalaciones privativas en estado de conservación suficiente para no perjudicar a la comunidad ni a los demás propietarios.

3.- Consentir en su vivienda las reparaciones que exija el servicio del inmueble y las servidumbres imprescindibles para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo siguiente, y teniendo derecho a que la comunidad le indemnice de los daños y perjuicios.

4.- Permitir la entrada en su vivienda o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores. Y en general siempre que ello sea preciso por causa justificada y a requerimiento de quien represente la Comunidad.

5.- Contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el artículo 3, 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 estos gastos correspondientes al año corriente y al anterior, estará afecta la vivienda o local, cualquiera que fuese su propietario actual y el título de adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

6.- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, respondiendo ante éstos de las infracciones cometidas por el usuario de su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes, se reputaran "gastos generales" los que no sean imputables a una o varias viviendas o locales en particular, sin que la voluntaria no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

Art. 7.- Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, ornato y habitabilidad del inmueble, según su rango.

Quando se admitan acuerdos para realizar innovaciones, no exigibles a tenor del parrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resulta obligado ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventajas. Si tal privación fuera posible, podrá ser impuesta debiendo cesar si el excluido expresara su deseo de participar en tales ventajas, previo abono de la parte correspondiente en los gastos realizados tanto de instalación como de mantenimiento.

En todo caso las innovaciones que hagan impracticables para algún propietario el uso y disfrute de elementos



0A0920438

comunes, requerirán el expreso consentimiento de aquel.

**CAPITULO TERCERO**

**DEL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD**

Art. 8.- Los propietarios elegirán de entre ellos, un Presidente y un Vicepresidente, que representarán por este orden a la Comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que a ella afecten.

Nombrarán también un Administrador que podrá pertenecer a la Comunidad de Propietarios y que actuará como Secretario de las Juntas.

Todos los nombramientos anteriores se harán por un año prorrogable tácita y sucesivamente por periodos de la misma duración, pudiendo en todo caso, acordarse el cese de los nombrados en la Junta General de propietarios convocada a tal efecto.

Art. 9.- Corresponde a la Junta General de Propietarios:

1.- Nombrar y separar a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior, resolviendo las reclamaciones que los titulares de las viviendas o locales formulen contra la actuación de aquellos.

2.- Aprobar el Plan de Gastos e Ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

3.- Aprobar la ejecución de las obras extraordinarias y recabar fondos para su realización.

4.- Aprobar y modificar estos Estatutos y determinar las normas de régimen interior que convengan al desarrollo y aplicación de los mismos.

5.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general de la comunidad que expresamente se le atribuyan en estos estatutos, o cuyo conocimiento acuerde reservarse o le sea sometido por el Presidente o el Vicepresidente.

Art. 10.- La Junta General se reunirá por lo menos una vez al año dentro del primer trimestre natural, para examinar y aprobar las cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos del que comienza. Se reunirá así mismo, en las demás ocasiones que las convoque el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que represente al menos el 25 % de las cuotas de participación.

La citación para la Junta Ordinaria anual se hará cuando menos con seis días de antelación y para las Extraordinarias con la que sea necesaria para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

La convocatoria la hará el Presidente y en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, hora día y lugar de la celebración, entregándose

las citaciones por escrito en el domicilio que hubiera designado al efecto cada propietario y a falta de tal designación en la vivienda o local que le perteneciere.

Art. 11.- Los acuerdos de la Junta General se sujetarán a las siguientes normas:

1.- Será necesario el voto del 100 % de las cuotas de copropiedad para la adopción de acuerdos que impliquen modificación de las reglas contenidas en estos Estatutos. No obstante, si el acuerdo a adoptar tiene por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, bastará con el voto de las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los que concurrieron a ella, presentes o representados y si dentro del plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan en la misma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifiesten su conformidad.

2.- Para la validez de los demás acuerdos, bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a una nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera, y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Art. 12.- La asistencia a la Junta General podrá hacerse personalmente o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el interesado.

Si alguna vivienda o local pertenece en proindiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las Juntas.

Si alguna vivienda o local se hallase en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el número 1 del artículo anterior, o de obras extraordinarias y de mejora.

Art. 13.- Los acuerdos de la Junta General en todo caso se reflejan en un libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado Municipal correspondiente. Tanto las actas como las certificaciones que hayan de expedirse se extenderán por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

Art. 14.- Corresponde al Presidente:

1.- Velar por el buen régimen del edificio, sus instalaciones y servicios, tomando las medidas oportunas al efecto y haciendo las advertencias y apercibimientos que sean procedentes, tanto a los titulares como al Administrador y al personal dependiente o al Servicio de la Comunidad.

2.- Preparar con la debida antelación para someter a la Junta General, el Plan de Gastos e Ingresos proponiendo los medios necesarios para hacer frente a aquellos y obtener estos.

3.- Atender a la conservación y entretenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones ordinarias y adoptando las medidas de urgencia que en cuanto a las extraordinarias aconseje la prudencia, dando inmediata cuenta, en este último caso, a la Junta General, o si fuera procedente, a los propietarios afectados.

4.- Todas las demás atribuciones que no se hallen expresamente reservadas a la Junta General.

Art. 15.- El Administrador tendrá como facultades las que expresamente le delegue la Junta General o la Presidencia, de quien dependerá de modo inmediato.

En particular le corresponde la ejecución de los acuerdos adoptados, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes y custodiar la documentación de la Comunidad.

Su retribución, si la hubiere, será señalada por la Presidencia.

Art.16.- En el caso de una enajenación de una vivienda o local, los dueños de los demás, por este sólo título no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

#### DISPOSICIONES FINALES

Los propietarios de los locales comerciales no contribuirán a los gastos de reparación, limpieza, alumbrado y mantenimiento de portales, escaleras, jardines e instalaciones en zonas comunes, pero tendrán que renunciar a su utilización.

Los gastos de funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones que existan en la parcela denominada Zonas Comunes Manzana 3, serán costeados únicamente por las viviendas terminadas y puestas a disposición de sus adquirentes, no participando por tanto en los mismos la empresa promotora por la proporción que le corresponde en la propiedad de esta parcela hasta la terminación de la edificación y puesta a disposición de sus adquirentes.

0A0920438

En todos los casos no especialmente previstos en estos Estatutos será de aplicación la Ley sobre Propiedad Horizontal número 49/60 de 21 de Julio de 1.960.



" " " " " "

" " " " " "

" " " " " "

" " " " " " " " " "

" " " " " " "

" " " " " " " " " "

" " " " " " " " " "

" " " " " " "

" " " " " " " " " "

" " " " " " " " " "