

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN EL NÚMERO ... DE LA ... DE LA POBLACION DE ...

Artículo 1º.- Los presentes Estatutos regulan el Régimen de Propiedad Horizontal de esta comunidad de propietarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en adelante (LPH), cuyo texto legal y los artículos 392 y siguientes del Código Civil serán aplicables en lo no previsto en este Estatuto.

Artículo 2º.- Su objeto será la administración y gobierno del referido inmueble y su duración indefinida. 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 efectos contra terceros,

Artículo 3º.- Los propietarios de departamentos a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio comunicándolo así al Secretario-Administrador de la comunidad. A falta de tal designación, se entiende elegido el piso o local perteneciente a cada propietario en la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos.

Artículo 4º.- El propietario del piso o local, que cede su uso a terceras personas responderá 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.

Artículo 5º.- Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada piso o local, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o espacio que el mismo comprende. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de los diferentes servicios comunes con los que cuente la comunidad, aunque éstos pasen por el interior de las partes privativas.

Artículo 6º.- Son elementos comunes, los que se describen en el artículo 396 del Código Civil y los siguientes:

(Relacionar aquellos elementos que siendo comunes no se relacionan en el artículo 396 del CC)

Artículo 7º.- Cada propietario tendrá la plena propiedad del departamento que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, en la escritura de División Horizontal o en estos Estatutos.

Artículo 8º.- Además de las limitaciones que impone la Ley no podrá el propietario:

- 1) Alterar la configuración de puertas y ventanas, ni pintarlas de color distinto al existente o al que la comunidad acuerde.
- 2) Cubrir patios comunes y terrazas ni total ni parcialmente, sean o no privativas.
- 3) Instalar toldos o cortinas exteriores, sin el previo acuerdo de la Junta en cuanto a su forma y color.

Artículo 9º.- 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 gastos, en relación al total de la finca y referida a centésimas del mismo:

Relacionar pisos y locales con su cuota de participación en los diferentes gastos, estableciéndose si procede diferentes capítulos de gastos y las participaciones de los propietarios en cada uno de ellos.

(1) Este artículo se pondrá en los estatutos cuando la cuota de participación en los diferentes gastos sea diferente de la cuota de propiedad que figura en la escritura de División Horizontal

Artículo 10.- 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.

Artículo 11º.- Se considerará titular del departamento a aquél que lo justifique mediante la Inscripción en el Registro de la Propiedad o por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

Cada departamento puede tener uno o más propietarios. En este último caso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. Caso de que no lo designen se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al (nudo propietario para las obras extraordinarias, y al usufructuario para las obras ordinarias).

Artículo 12º.- Al propietario de cada departamento le corresponden los siguientes derechos:

- a) Tendrá el uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos estatutos, o por los acuerdos posteriores de la Junta que no atenten al derecho de propiedad.
- b) La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa.
- c) Podrá hacer en su departamento las obras o modificaciones que estime siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitaría la previa autorización expresa por unanimidad y escrita de la Junta.
- d) Los propietarios presentes y futuros de las plazas de aparcamiento y de los locales comerciales, no tendrán derecho a usar y disfrutar de la piscina y demás zonas de recreo y esparcimiento salvo que, ni a contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de estos elementos

comunes.

Artículo 13º.- Los propietarios quedan obligados:

- a) A realizar a su costa y sin demora cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a los demás departamentos.
- b) A comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario la venta o adquisición de la vivienda o local o la transmisión de partes indivisas de los mismos.
- c) A contribuir con arreglo a su cuota de participación fijada en el título constitutivo o de conformidad con lo establecido en estos estatutos o por acuerdo adoptado posteriormente en junta de propietarios, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- d) Los propietarios de los locales situados en la planta baja del edificio, que no tengan entrada por el portal, no contribuirán a los gastos de conservación y mantenimiento que se produzcan en los servicios o elementos comunes que no utilicen, por sus características o situación, como por ejemplo ascensor, portal de acceso, escaleras de acceso a las viviendas, portero automático, etc.
- e) Los propietarios deberán satisfacer, dentro de los 10 días siguientes a su emisión, los recibos que gire la comunidad para contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios aprobados en la Junta General, en la forma que se establezca en la misma, considerándose moroso el propietario que no haya realizado el pago en este periodo a los efectos del derecho de voto que se establece en el artículo 15.2 de la LPH.

Artículo 14º.- Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros de los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes, o en los elementos privativos de otros departamentos o de las sanciones que por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas.

Artículo 15º.- Se prohíbe expresamente a cada propietario:

- a) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan ruido a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, aún con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos, salvo lo reconocido a las personas con discapacidad y mayores de 70 años conforme a la normativa vigente en cuanto a supresión de barreras arquitectónicas..
- c) Instalar anuncios en las fachadas, o colocar objetos en las mismas.
- d) Modificar en lo más mínimo la decoración y ornamentación de las fachadas interiores o exteriores.
- e) Variar la estructura de su entidad en cuanto a la consolidación y seguridad de las partes comunes.
- f) Quedan exceptuados de la prohibición de instalación de anuncios luminosos el dueño o dueños de los locales comerciales en planta baja, si bien se colocarán dentro del ámbito de la fachada que corresponde a cada local. No se pondrán vitrinas ni aditamentos en la fachada, como no sea dentro del hueco de los portales de cada entidad y sin rebasar la línea de fachada.
- g) Se prohíbe, salvo en el portal del edificio, en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales; no obstante, se dará cuenta previamente al Presidente de la Comunidad, al objeto de que las mismas se ajusten a un mismo formato y modelo y, en consecuencia, conseguir de ese modo la estética propia y adecuada al portal del edificio.

Artículo 16º.- 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.

El nombramiento de Secretario y Administrador podrá recaer en persona ajena a la Comunidad de Propietarios, en este caso deberá recaer en administrador colegiado al reunir los requisitos del artículo 13.6 de la LPH.

Artículo 17º.- 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.

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-Administrador en representación del o los convocantes, 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.º, de la Ley.

Artículo 18º.- La Comunidad deberá concertar Póliza del edificio Multiriesgo (Incendios, Responsabilidad Civil, etc.) 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.