

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD “SU COMUNIDAD”.

Conjunto Residencial “SU COMUNIDAD”, situado en “su calle”, hoy designado con el número x, de este término municipal. Linda por su frente, que mira al Este, con al indicada calle; por su derecha saliendo, que mira al Sur con un Hotel de Don Pedro Pérez Pérez; por su izquierda al Norte con otro hotel de Don Javier Pérez Pérez; y fondo, que da al Oeste con franja de terreno destinada a vía pública segregada de esta finca que lo separa del Camino del Rey. Ocupa una superficie de mil ochocientos cincuenta y dos metros setenta y dos decímetros cuadrados.

TITULO I AMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 1º. Los presentes Estatutos, como norma básica que regula el funcionamiento de la Comunidad citada, obligan a todos los copropietarios actuales o futuros integrados en la misma.

ARTICULO 2º . La Comunidad tendrá su domicilio a todos los efectos en el propio edificio y su duración será indefinida.

ARTICULO 3. Son instalaciones y servicios de uso común, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a la comunidad los siguientes:

- a) Las conducciones y acometidas generales de la red e instalaciones de alumbrado y agua.
- b) La piscina, los cimientos, fachadas, paredes maestras y medianeras; muros, fosos, instalaciones de alcantarillado y electricidad, el portal de acceso, cuarto de contadores, aljibe y grupo de presión, rampa de acceso a los aparcamientos, escalera de llegada a los mismos, parte de la cubierta del edificio.
- c) En general, todos aquellos elementos, instalaciones y servicios que no sean privativos de ninguna persona o entidad determinada.

ARTICULO 4. La participación de cada piso o aparcamiento en los elementos y responsabilidades comunes, es de conformidad con la escritura de división horizontal del edificio.

ARTICULO 5. Los propietarios que no tengan su domicilio habitual en la alguna de las viviendas de la Comunidad, deberán poner en conocimiento del Administrador de forma fehaciente un domicilio a efectos de la practica de cualquier tipo de comunicación o notificación que fuera necesaria para el buen funcionamiento de la comunidad. En defecto de señalamiento del domicilio a efecto de notificaciones se practicará esta en la vivienda de los que san propietario en la comunidad o en la persona de un vecino.

TITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 6. Cualquier propietario puede solicitar la realización por parte de la comunidad de las obras necesarias de reparación o sustitución que deban practicarse en los elementos comunes.

ARTICULO 7. La ejecución por parte de un comunero de obras en los elementos comunes requiere la previa autorización por escrito de la comunidad, siendo en todo caso, los gastos y perjuicios causados a cargo del ejecutor de los trabajos.

ARTICULO 8. Cada propietario podrá dentro de su propiedad privada realizar cambios o mejoras, siempre que no se modifique la estructura y la estética general del edificio ni la disposición o uso de las cosas comunes. Por tanto, y en relación a lo anterior se prohíbe expresamente el cerramiento de patios o balcones, terrazas o solarium de cada piso, así como los aparcamientos, además de la instalación de toldos de cualquier tipo. En este último caso será necesario que por unanimidad se acuerde un tipo y modelo determinado, necesitándose igualmente unanimidad para el acuerdo de instalación.

ARTICULO 9. Los gastos necesarios derivados del mantenimiento de los bienes y servicios comunes serán satisfechos por los propietarios con arreglo a su coeficiente de participación respectivo, excluyéndose a los aparcamientos exclusivamente de contribuir a los gastos de mantenimiento de piscina y jardín.

ARTICULO 10. A efecto de lo prevenido en el artículo anterior, cada propietario satisfará una cuota, pagadera por mensualidades anticipadas, proporcional a su coeficiente, según el presupuesto de gastos que la comunidad apruebe con la periodicidad oportuna.

ARTICULO 11. La Comunidad podrá reclamar judicialmente al propietario que adeude mas de una cuota comunitaria, sean ordinarias o extraordinarias. Los gastos devengados en las reclamaciones judiciales o extrajudiciales que se hagan al propietario como consecuencia de su retrato en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, serán satisfechos íntegramente por el mismo, aún cuando en el procedimiento judicial que se haya iniciado no se impusiere la condena en costas al demandado moroso.

ARTICULO 12. Los pisos podrán ser arrendados, subarrendados, cedidos, etc, pero el propietario responderá de los actos del ocupante, así como del pago de las cuotas comunitarias.

ARTICULO 13. No se permitirá dejar objetos, vehículos, ciclomotores o bicicletas, en zonas comunes, o en cualquier lugar que dificulte el libre tránsito por escaleras, pasillos, portal o garaje, quedando al cuidado del conserje el que se encuentren despejados estos accesos.

ARTICULO 14. Se prohíbe el uso del ascensor a menores de doce años de edad, a no ser que vayan acompañados de una persona mayor de edad. El ascensor se destinará al transporte exclusivo de personas y de los paquetes que lleven, salvo que por su volumen, peso o contenido perjudiquen la buena marcha del mismo o de la cabina.

ARTICULO 15. Los propietarios se obligan a permitir la entrada en su piso, aparcamiento o trastero, a las personas que fueren a realizar en los mismos las reparaciones necesarias en las instalaciones o elementos comunes.

ARTICULO 16. Los propietarios cuidarán de guardar el orden y la tranquilidad en el interior de las viviendas. Se prohíbe la tenencia de animales que perjudiquen el inmueble o perturben la convivencia en el edificio, siendo los propietarios de los mismos responsables de los daños que produzcan.

ARTICULO 17. Queda prohibido el secado o colocación de cualquier tipo de prenda en la fachada exterior, así como de la colocación en terrazas, balcones y ventanas de objetos cuya caída pueda poner en peligro la integridad de las personas. Se prohíbe igualmente la limpieza y sacudida de alfombras, tapices, etc al exterior de las viviendas.

ARTICULO 18. Los propietarios no podrán entrar en ninguno de los cuartos de contadores, ascensores, motores, etc, ni manipular ninguna parte técnica del edificio sin el consentimiento del presidente.

ARTICULO 19. Dado el carácter eminentemente residencial de la Comunidad, se prohíbe la instalación en los pisos de negocios o empresas de cualquier tipo, así como de cualquier actividad profesional.

Igualmente no se podrá destinar los pisos o garajes a actividades ilícitas, inmorales, peligrosas, insalubres o molestas.

TITULO III DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 20. La Comunidad se rige por la Junta de Propietarios que es su órgano supremo de administración, la cual estará encabezada por su presidente.

ARTICULO 21. La Junta se reunirá, con carácter ordinario, al menos una vez al año para examinar las cuentas y aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente. Con carácter extraordinario podrá reunirse cuantas veces sea convocada por el presidente o sea solicitada su celebración por el número de propietarios que prevé la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 22. El presidente o los propietarios en el número que prevé la Ley de Propiedad Horizontal, convocarán la Junta con seis días de antelación, expresando en el escrito de citación, que se dirigirá al domicilio de cada propietario, los puntos del orden del día, así como el día, ora y lugar de celebración.

ARTICULO 23. Será competencia de la Junta de Propietarios:

- a) El examen y aprobación, en su caso de las cuentas anuales y del presupuesto de ingreso y gastos de cada ejercicio.
- b) El nombramiento y remoción del presidente y del administrador.
- c) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora
- d) Determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad.

ARTICULO 24. La asistencia a la Junta será personal o por representación legal o voluntaria, en este último caso bastará un escrito firmado por el propietario autorizando a la persona en cuestión a que le represente con los mismos derechos que el propietario.

ARTICULO 25. La validez de los acuerdos de la Junta se sujetan a las siguientes normas:

- a) En el caso de que impliquen aprobación o modificación de las reglas constituidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, se exigirá unanimidad.
- b) En los demás casos bastará el voto de la mayoría de los propietarios que, as u vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

En los supuestos no contemplados anteriormente se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 26. Al Presidente de la Comunidad, que será elegido por la Junta de Propietarios anualmente, le corresponde la representación de la Comunidad, la convocatoria y la dirección de las reuniones, así como el levantamiento de acta de las mismas, que firmará junto al secretario-administrador en el cual podrá delegar la anterior función. El desempeño tendrá carácter gratuito con posibilidad de reelección.

ARTICULO 27. El cargo de administrador podrá recaer en persona física o jurídica ajena a la Comunidad que reúna los requisitos de profesionalidad y colegiación necesarios para el ejercicio de la profesión, con la retribución anual que la Junta acuerde en cada momento.

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa y someter a la Junta el plan de gastos e ingresos previsibles.
- b) Disponer de las reparaciones ordinarias y en cuanto a la extraordinarias adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Comunidad.
- c) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar pagos y realizar el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- d) Actuar como secretario de la Junta, llevando y custodiando el libro de actas el cual será de hojas móviles, y la restante documentación de la Comunidad.
- e) Todas las demás atribuciones que le confiera la Junta.

ARTICULO 28. El conserje del inmueble dependerá directamente del Administrador y del Presidente, a quien le informará del funcionamiento normal o extraordinario de las instalaciones y zonas comunes, y de cualquier aspecto relacionado con la buena marcha de la Comunidad.

TITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 29. El edificio se asegurará íntegramente contra los riesgos de incendio, inundación, responsabilidad civil y demás riesgos a través de una póliza de seguro de comunidades.

La indemnización obtenida en caso de siniestro parcial se empleará en la reconstrucción de lo afectado, y si es total se estará a lo que acuerde la Junta.

ARTICULO 30. En la interpretación y aplicación de los estatutos los propietarios se someten expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales de esta ciudad y se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, Código Civil y demás disposiciones legales.