

ARIZA

@administraciones
su comunidad *en* su casa

Estatuto de Comunidad de Propietarios

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Del edificio radicado en la c/..... de la Localidad de

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO

Los presentes Estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el edificio radicado en la C/ de la localidad de

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO

La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en el día, ante el notario Don....., con el núm..... de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACION

La repetida propiedad se regulará por estos Estatutos y en su defecto por la Ley de 21 de julio de 1960, modificada por la Ley 8/1999, disposiciones complementarias, y por el Código civil. Estos Estatutos afectarán a los propietarios actuales o futuros.

ARTICULO 4. DOMICILIO DE LA COMUNIDAD.

Es el situado en la C/ de la localidad de

ARTICULO 5. ARBITRAJE

Los propietarios se comprometen a someter sus controversias a arbitraje de derecho. Las costas o gastos producidos serán de cuenta del que hubiere sido condenado en el procedimiento. Quedan excluidas del arbitraje las resoluciones que tome la Junta de propietarios.

TITULO II ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 6

Son ELEMENTOS COMUNES, aquellos que sirven para uso de todos los comuneros, tales como:

- a) El solar, cimientos, pasos, muros, fosos, pozos, paredes maestras y las propias o medianeras.
- b) Los patios destinados a usos o servicios.
- c) Las canalizaciones, conducciones y servicios de gas, calefacción, electricidad, aguas potables, pluviales, residuales y los humos.
- d) Decoración exterior y la interior del edificio, en la parte común a todos.
- e) Los tejados, terrazas, servidumbres y el derecho a elevar una o más plantas o a construir en el subsuelo del edificio.
- f) Las escaleras, portal, pasillos, porterías, locales, rellanos y vías de tránsito destinado todo ello al uso común.
- g) Los ascensores, montacargas, motores o instalaciones destinadas al uso común.

ARTICULO 7. ELEMENTOS PRIVATIVOS

Pertenece exclusivamente al dueño de cada piso o local la superficie y volumen comprendidos dentro de las paredes que delimiten cada una de las piezas que formen el edificio, y como anejo inseparable a cada piso o local pertenecen al propietario del mismo, con carácter privativo, los anejos que se describen como tales en cada piso, tales como garaje, buhardilla o sótano.

ARTICULO 8. CUOTAS DE PARTICIPACION

A cada piso o local se ha atribuido una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

TITULO III DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 9. ORGANOS

La comunidad estará regida por la Junta de propietarios, el Presidente, en su caso, también los Vicepresidentes y el Secretario-Administrador.

ARTICULO 10. FUNCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Corresponde a la Junta:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen Interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

ARTICULO 11. REUNIONES

La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y 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 25 por 100 de las cuotas de participación.

ARTICULO 12. CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS

La hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, entregándose las citaciones por escrito en el domicilio que designe cada propietario y, en su defecto, en el piso o local a él perteneciente.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima generalmente tres días.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con generalmente seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

ARTICULO 13. ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS

a) Será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare 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 que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en estos estatutos.

b) Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto y el acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto.

ARTICULO 14. ELECCION DEL PRESIDENTE

El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. La duración del mandato será de un año, prorrogable tácitamente por períodos iguales.

ARTICULO 15. FUNCIONES DEL PRESIDENTE

Le corresponde:

- a) Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de él.
- b) Fijar, convocar y presidir las reuniones de la Junta, dirigiendo las deliberaciones y decidiendo con voto de calidad, en caso de empate.
- c) Acordar el Orden del día de las reuniones.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.
- e) Autorizar con su visto bueno las certificaciones que expida el Secretario.
- f) Desempeñar las funciones que le encomiende la Junta.

El cargo de Presidente es gratuito y en sus ausencias será sustituido por el Vicepresidente, si lo hubiere a tal efecto.

ARTICULO 16. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. ELECCION

Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente, según acuerde la Junta de Propietarios.

El nombramiento se hará por el plazo de un año.

ARTICULO 17. FUNCIONES

Corresponderá al Secretario-Administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o, en su caso, a los propietarios.
- d) Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras.
- e) Llevar los libros de contabilidad.
- f) Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes y en particular en materia de pagos los de impuestos relacionados con elementos comunes en materia de cobros, librar los recibos a cargo de los propietarios para el cobro de los gastos comunes, salvo que el pago se verifique mediante ingreso en la cuenta corriente de la comunidad.
- g) Actuar como secretario de la Junta y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.
- h) Expedir las certificaciones de los libros de actas y contabilidad, que deberán contar con el visto bueno del presidente.
- i) Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta.

ARTICULO 18. REMOCION

El Secretario-Administrador podrá ser removido en asamblea extraordinaria de la Junta de propietarios.

TITULO IV ADOPCION DE ACUERDOS

ARTICULO 19. ACUERDOS

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en estos estatutos.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de

personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, que una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

b) La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

ARTICULO 20

Para la validez de los acuerdos no mencionados en el artículo anterior bastará el voto de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria 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.

Si la Junta, debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda deberá ser ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de los 2 días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada, y con 8 días de antelación a la fecha de la reunión.

ARTICULO 21. ACUERDOS PERJUDICIALES

Cuando los propietarios estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, siempre que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación.

ARTICULO 22. DOCUMENTACION

Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad.

El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios; que deberá ratificar la subsanación.

El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios y también deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

TITULO V

MODIFICACIONES EN LOS PISOS O EN SUS ELEMENTO

ARTICULO 23. DIVISION, AGREGACION, SEGREGACION.

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. Pero en tales casos, se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, por acuerdo unánime de la Junta, y sin alteración de las cuotas restantes.

ARTICULO 24. MODIFICACION DE ELEMENTOS.

El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, 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 advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

ARTICULO 25. MEJORAS.

Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

ARTICULO 26. OBLIGACIONES

Son obligaciones de todo propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la

comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El propietario podrá, sin necesitar el consentimiento de la Junta, realizar operaciones de división, agregación, agrupación, segregación, con la consiguiente división o agrupación de las cuotas de participación.

Además, los locales quedarán excluidos de los gastos de limpieza y reparación de escaleras, porterías y ascensores.