

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## **Estatuto del régimen especial de un condominio de plazas de garaje y cuartos trasteros**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. Dentro de la comunidad de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, se constituye en régimen especial, el condominio de propietarios de las plazas de garaje y cuartos trasteros situados en las plantas..., que se regirá por las normas del presente Estatuto y por las disposiciones del artículo 396 del Código Civil, y de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 2. El local objeto del presente régimen especial, forma parte de la Comunidad del edificio, en la proporción reconocida en la escritura de constitución de la propiedad horizontal, y se subdivide en plazas de garaje y cuartos trasteros, susceptibles de aprovechamiento independiente, a los que se señalará a cada uno, la cuota de participación que corresponda a la superficie útil de cada plaza o trastero en relación con el total del local subdividido.

Art. 3. Se consideran elementos comunes privativos del presente condominio:

- a) los citados en el art. 396 del Código Civil
- b) las paredes interiores y elementos de cualquier clase del interior del local, destinadas al uso común y general
- c) las servidumbres establecidas y que se constituyan en el título de constitución

Art. 4. Corresponde a cada uno de los titulares de las distintas plazas y/o cuartos trasteros:

- a) el derecho exclusivo de uso y disfrute en pleno dominio o en arrendamiento del espacio delimitado y numerado, susceptible de aprovechamiento independiente, bien sea como plaza o como trastero
- b) el uso y en su caso el dominio, en copropiedad con el resto de titulares, de las rampas y espacios de circulación, entrada y salida y maniobra, con todos los elementos comunes de disfrute y aprovechamiento general dentro del local subdividido.

Art. 5. El ejercicio de los derechos sobre los elementos comunes, sólo podrá ejercitarse por los copropietarios que tengan consolidado el pleno dominio de su derecho privativo.

Art. 6. Las distintas plazas o trasteros podrán pertenecer a varios titulares. En ese caso se designará un representante por cada una de las plazas o trasteros para el ejercicio de sus derechos y todos los propietarios responderán solidariamente de sus obligaciones para con la comunidad. En caso de usufructo, la asistencia y voto en Junta corresponderá al nudo propietario.

Art. 7. Los titulares, por el título que sea, podrán hacer uso de los elementos comunes privativos del local subdividido, conforme al destino de los mismos, y siempre que no restrinjan los derechos de los demás titulares, y serán responsables de los daños causados en las cosas comunes o en la propiedad de otros titulares, cuando estos se hubieran causado por negligencia, dolo, omisión, o bien las que provengan de actos realizados por los usuarios de sus plazas, empleados o familiares.

Art. 8. Podrá asignarse al conserje o vigilante, dentro del local subdividido, un cuarto o vivienda. En este caso, la empresa constructora y vendedora se reservará para sí el dominio del mismo.

Art. 9. La empresa constructora y vendedora, asimismo, quedará con el dominio de las plazas o cuartos trasteros no vendidos y sujetos a arrendamiento.

## NORMAS DE USO GENERAL

Art. 10. Solo podrán utilizar las plazas de garaje los titulares de una subentidad destinada a tal fin, y los arrendatarios de los mismos. Queda reservado a sus respectivos titulares el uso de los cuartos trasteros. No obstante, con autorización del titular, podrá admitirse el uso y utilización tanto de las plazas de garaje como de los trasteros, por empleados y/o familiares del mismo, con carácter temporal y/o permanente.

Art. 11. Los titulares de las plazas de aparcamiento, vendrán obligados a aparcar sus vehículos dentro de los límites señalados de cada plaza, quedando terminantemente prohibido el aparcamiento en pasillos, vías de acceso, rampas o espacios no destinados especialmente al aparcamiento.

Art. 12. El conserje o vigilante se considerará como personal del servicio de la comunidad, por lo que ningún titular podrá utilizarlo para su servicio exclusivo.

Art. 13. Las posibles quejas que tenga cualquier titular contra la comunidad o contra cualquier otro titular o usuario, por infracciones al presente reglamento, habrán de presentarse por escrito a la Administración, que queda facultada para resolver dichas quejas o para someter las mismas a la consideración de la junta general para su resolución.

Art. 14. Los titulares vienen obligados a cumplir las normas y disposiciones, que además de las previstas en el presente reglamento se acuerden en Junta General.

Art. 15. La comunidad no será en ningún caso responsable de los objetos depositados en el interior de los vehículos aparcados.

## CARGAS Y GASTOS. DISTRIBUCION DE LOS MISMOS

Art. 16. Los titulares o arrendatarios de plazas de garaje o cuartos trasteros, vendrán obligados a contribuir a los gastos del condominio. Para la distribución de dichos gastos se atenderá a las cuotas de participación atribuidas a cada plaza o trastero.

Art. 17. Los gastos existentes serán los siguientes:

- Los derivados de la participación atribuida a la totalidad del local subdividido en la Comunidad de vecinos del Inmueble, en la proporción conjunta establecida. Los gastos de conservación, utilización y reparación de la rampa de garaje, serán satisfechos por los propietarios de las plazas en la proporción que corresponda.
- Los ordinarios que deriven de elementos comunes específicamente atribuidos a este condominio y causados por los servicios de mantenimiento del uso general y utilidad común.
- Los extraordinarios que se produzcan por obras o reparaciones de carácter general y que hayan sido acordados por la Junta General.

Art. 18. Para el pago que corresponda a cada titular o arrendatario se establecerá una cuota anual en Junta General, la cual será pagadera por trimestres adelantados y quedará a resultas de la liquidación definitiva que se establecerá también anualmente. La efectividad de los pagos a efectuar por los titulares y/o arrendatarios, quedará sujeto a la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

## GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Art. 19. La Comunidad estará regida:

- Por la Junta General
- Por la Comisión Permanente
- Por el Administrador-Secretario

Art. 20. La Junta General estará formada por los titulares de las plazas y trasteros, y se reunirá una vez al año para decidir la distribución y cuenta de gastos y su liquidación, así como para la resolución de cuantos asuntos de su competencia afecten a los intereses generales de la comunidad, y aparezcan fijados en el Orden del día correspondiente.

Art. 21. El cargo de Presidente tendrá vigencia anual, y será elegido de entre los titulares que constituyen la Junta General, pudiendo resultar reelegido. El Presidente representará a la Comunidad y tendrá voto de calidad para decidir en las votaciones.

Art. 22. La Comisión Permanente, constituida por el Presidente, un vocal elegido por la junta, y el Administrador – Secretario, se reunirá cuantas veces se estime necesario y decidirá acerca de los asuntos ordinarios y de trámite de la Comunidad.

Art. 23. El Administrador – Secretario será el encargado de ejecutar los acuerdos de la Junta General y de la Comisión Permanente, y resolverá de acuerdo con los presentes estatutos o el Reglamento, los asuntos de trámite.

Art. 24. En todo lo no previsto en el presente Reglamento, que afecta a todos los titulares presentes y futuros, y comenzará a regir a partir de la fecha de adquisición de sus derechos por cada titular, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 25. La duración de la comunidad será indefinida, y sólo podrá ser disuelta en los casos previstos en la vigente legislación sobre propiedad horizontal.