



La Comunidad de Propietarios de los pisos, garajes y trasteros que constituyen las entidades registrales independientes que constan descritas en la escritura pública de Obra Nueva y División Horizontal relativa a la finca registral nº (otorgada el..... de de....., ante el Notario D., con el nº de su protocolo), así como en las escrituras de División Horizontal relativas a las fincas registrales nº (otorgadas el de..... de....., ante el Notario D....., con los Nos.....y....., respectivamente, de su protocolo) y que pertenecen en su totalidad al Conjunto Residencial compuesto por los Edificios “A” y “B”, en....., ubicada en el término de....., se regirá por las normas que se consignan en los siguientes

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

I. Normas generales.

Artículo 1º.- Los presentes estatutos, así como el Reglamento de Régimen Interior, regulan, como complemento de las disposiciones legales aplicables, el régimen de Propiedad Horizontal de cada uno de los pisos, garajes y trasteros pertenecientes a los Edificios “A” y “B” que componen este Conjunto Residencial y obligan a todos y cada uno de los propietarios de los pisos, garajes y trasteros de los citados edificios, sin excepción y automáticamente desde el momento en que adquieran la condición de dueños.

Artículo 2º.- Con independencia de la Comunidad General de Propietarios se constituyen diecisiete Subcomunidades independientes, con la denominación y funciones siguientes:

1. Subcomunidad nº 1: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 1 del Edificio "A".
2. Subcomunidad nº 2: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 2 del Edificio "A".
3. Subcomunidad nº 3: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 3 del Edificio "A".
4. Subcomunidad nº 4: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 4 del Edificio "A".
5. Subcomunidad nº 5: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 5 del Edificio "A".
6. Subcomunidad nº 6: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 6 del Edificio "A".
7. Subcomunidad nº 7: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 7 del Edificio "A".
8. Subcomunidad nº 8: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 8 del Edificio "A".
9. Subcomunidad nº 9: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 9 del Edificio "A".
10. Subcomunidad nº 10: Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 10 del Edificio "A".
11. Subcomunidad nº 11. Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 11 del Edificio "A".
12. Subcomunidad nº 12. Integrada por todas las viviendas con acceso por el Portal 12 del Edificio "A".
13. Subcomunidad nº 13: Integrada por todas las viviendas con acceso por cualquiera de las 11 escaleras del Edificio "B".

14. Subcomunidad nº 14: Integrada por todas las plazas de garaje situadas en el garaje del Edificio "A".
15. Subcomunidad nº 15: Integrada por todas las plazas de garaje situadas en el garaje del Edificio "B".
16. Subcomunidad nº 16: Integrada por todos los trasteros situados en el Edificio "A".
17. Subcomunidad nº 17: Integrada por todos los trasteros situados en el Edificio "B".

Estas diecisiete Subcomunidades tienen el carácter de independientes respecto de la Comunidad General de Propietarios, a los efectos de conservación, reparación y mejora de sus respectivos portales, escaleras, ascensores y de sus elementos e instalaciones en ellos existentes; contribuyendo los respectivos elementos singulares integrados en cada subcomunidad a los gastos devengados por tales conceptos, en la proporción de sus cuotas asignadas.

Cada una de las Subcomunidades, para su propio gobierno y gestión, podrá constituir su propia Junta de Propietarios, cuyos acuerdos se llevarán al Libro de Actas de cada Subcomunidad.

Artículo 3º.- Son elementos comunes todos los constitutivos de la finca matriz que, por virtud de la división de la misma, no hayan pasado a formar parte de las entidades registrales independientes y que, en consecuencia, perteneciendo a la Comunidad sirven para uso y aprovechamiento de todas las entidades registrales independientes. Se resaltan como tales elementos comunes los siguientes: el solar, cimentación, estructura, muros, paredes maestras y medianeras, fachadas, escaleras, motores de servicios generales, ascensores, antenas colectivas de radio y televisión, instalaciones y conducciones de agua, electricidad y alcantarillado hasta el punto de acometida desde donde partan las conducciones particulares de cada unidad registral independiente, plazas y jardines, locales técnicos y local social, piscina y padle tenis y de un modo general cuantos elementos de los Edificios "A" y "B" no estén adscritos como privativos a los pisos, garajes y trasteros que se integran en aquéllos y sirvan para el uso y disfrute de los mismos.

Artículo 4º.- El adquirente de una vivienda, garaje o trastero quedará subrogado en los derechos y obligaciones que tuviera en

relación a la Comunidad el transmitente, en los términos establecidos en el Artículo 9, número 1, letra e) de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que cuantas estipulaciones hubieran acordado transmitente y adquirente en relación con los gastos a que se hace referencia en el mencionado precepto tendrán exclusiva eficacia entre las partes, no afectando a la Comunidad.

Artículo 5º.- Para el adecuado sostenimiento de la Comunidad, sus servicios interiores y exteriores, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, se asignan a cada una de las viviendas, garajes y trasteros que la integran las cuotas de participación reseñadas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Esta cuota de participación servirá de módulo o criterio proporcional para determinar la participación en las cargas y beneficios de la Comunidad del Conjunto Residencial, salvando lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 6º.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los trasteros y plazas de aparcamiento no participarán en los gastos correspondientes a las instalaciones de piscina y padle tenis (zona de recreo), ya que no tienen derecho a su uso. No obstante, el Comité de Dirección podrá autorizar su uso mediante el pago del canon que se establezca.

Lo establecido respecto a la piscina y padle tenis es aplicable, en general, al uso de cualquier otro servicio que pudiera existir destinado a esparcimiento o recreo, salvo las zonas de paso y ajardinadas comunes del Conjunto Residencial.

Para lograr un reparto justo de las partidas presupuestarias o de gastos, éstas se agruparán de conformidad con los elementos que les son imputables, quedando de la siguiente forma:

- Gastos de cada Subcomunidad: contribuyen exclusivamente los elementos privativos pertenecientes a cada una de las Subcomunidades.
- Gastos de piscina y padle-tenis (zona de recreo): contribuyen todos los elementos privativos, excepto plazas de aparcamiento y trasteros.

- Gastos Generales: son los gastos no incluidos en ninguna de las categorías anteriores y contribuirán a ellos todos los elementos privativos.

Artículo 7º.- Los propietarios de viviendas y trasteros podrán por sí solos, en los de su respectiva propiedad, agruparlos sin el permiso de la Junta de Propietarios, siempre que la cuota de participación resultante sea igual a la suma de las que, antes de la agrupación, tuviesen las viviendas o trasteros ahora unidos. Esta facultad no podrá implicar, en ningún caso, la realización de las obras a que se refiere el artículo 7.1. de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 8º.- Que prohibido el desarrollo, tanto en los elementos privativos como en las zonas comunes, de las actividades a que se refiere el Art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como de aquellas que supongan perturbación del silencio y tranquilidad necesaria para el reposo de los restantes moradores, o molestias de cualquier otra naturaleza.

La contravención de lo anterior implicará para el condenado por ella en Sentencia judicial firme, el pago a la Comunidad de una penalidad consistente en 36 mensualidades de gastos comunes ordinarios, en concepto de cláusula penal, esto es, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que proceda y de las demás sanciones establecidas en el Artículo 7.2. de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 9º.- Los propietarios deberán satisfacer, dentro de los diez días siguientes a su emisión, los recibos para atender a los gastos generales de la Comunidad. Una vez transcurrido este plazo sin abonar el recibo, el propietario incurrirá en mora de modo automático, es decir, sin necesidad de intimación del acreedor, en los términos previstos por el artículo 1.100, 1º, del Código Civil.

El propietario moroso vendrá obligado a abonar la cantidad adeudada, la cual devengará en favor de la Comunidad, desde el momento de la mora, un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en ocho puntos, que permanecerá invariable en el procedimiento judicial instado para su pago, incluso después de despachada la ejecución, sin perjuicio de abonar, asimismo, las costas y gastos a que hace mención el Art. 21 de la LPH.

Los propietarios habrán de abonar sus recibos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Comunidad que ésta designe, mediante domiciliación bancaria.

Artículo 10º.- Los propietarios están obligados a poner en conocimiento del Presidente de la Comunidad, además de las circunstancias previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, la cesión total o parcial, por cualquier título jurídico, real u obligacional, ya conste en documento privado o público, de los elementos privativos de que sean titulares, sin perjuicio de su responsabilidad solidaria por los daños cometidos por el ocupante de aquéllos, así como por las personas que con ellos convivan.

Sin perjuicio de la responsabilidad establecida en el párrafo anterior, el propietario tiene la obligación de informar a los ocupantes, con independencia del título que ostenten, acerca del contenido de estos Estatutos, así como del Reglamento del Régimen Interior.

II. GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 11º.- Los Organos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios son los siguientes:

- a) La Junta de Propietarios.
- b) El Presidente.
- c) El Secretario-Administrador.
- d) Los Vicepresidentes.
- e) El Comité de Dirección.

2.1.- De la Junta de Propietarios.

Artículo 12º.- La Junta de Propietarios, es el máximo órgano de la comunidad, estándose en cuanto a su regulación a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

2.2.- Del Presidente.

Artículo 13º.- El Presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante un sistema de turno rotatorio, que se iniciará con un Presidente elegido de entre los propietarios pertenecientes a la Subcomunidad nº 1 y se continuará con los Presidentes elegidos de entre los propietarios de cada una de las demás Subcomunidades, siguiendo la correlación

numeral de éstas establecida en el artículo 2 de estos Estatutos. Una vez finalizado el ciclo rotatorio, volverá a iniciarse desde el principio y así sucesivamente.

El nombramiento de Presidente se hará por el plazo de dos años.

2.3.- Del Secretario-Administrador.

Artículo 14º.- Las funciones del Secretario y del Administrador se provisionan separadamente de la presidencia y se acumulan en el cargo único de Secretario-Administrador, el cual será desempeñado por una sola persona que podrá ser ajena a la Comunidad de Propietarios, aunque en este caso habrá de reunir los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal.

El nombramiento de Secretario-Administrador se hará por el plazo de dos años.

2.4.- De los Vicepresidentes.

Artículo 15º.- La Junta de Propietarios elegirá, de entre los propietarios, un Vicepresidente por cada una de las Subcomunidades, por lo que existirá un total de diecisiete Vicepresidentes. No podrá ser elegido como Vicepresidente de una determinada Subcomunidad el propietario que pertenezca a una Subcomunidad distinta.

El nombramiento de los Vicepresidentes se hará por el plazo de dos años.

Son funciones de los Vicepresidentes:

- A) Sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacancia o imposibilidad de éste. En estos casos, será el Vicepresidente de mayor edad el que lo sustituya, quien a su vez será sustituido, en caso de ausencia, vacancia o imposibilidad por el Vicepresidente de mayor edad de entre los restantes y así sucesivamente.
- B) Asistir y ayudar al Presidente en el ejercicio de sus funciones. Dada la división de la Comunidad, a

efectos internos, en diecisiete Subcomunidades; cada Vicepresidente ejercerá esta función en relación a los asuntos propios de la Subcomunidad a que pertenezca, a cuyo fin podrá:

- a) Requerir la intervención de la persona o empresa encargada para cuantas pequeñas actuaciones ordinarias de reparación y/o conservación sean necesarias en su Subcomunidad, siempre y cuando el gasto que se origine no sea objeto de derrama extra y poniéndose inmediatamente en conocimiento del Secretario-Administrador.
- b) Gestionar en lo procedente el pago de los recibos de comunidad de los propietarios de su Subcomunidad.
- c) Facilitar la publicidad entre los propietarios de su Subcomunidad de las convocatorias de Junta de Propietarios, así como de los anuncios y comunicaciones de interés común.
- d) Recabar delegaciones de asistencia y voto de los propietarios de su Subcomunidad, cuando éstos no puedan acudir a las Juntas de Propietarios.
- e) Velar por el buen régimen de su Subcomunidad, sus instalaciones y servicios e instar, en su caso, al Comité de Dirección para que éste, a través del Secretario-Administrador, efectúe las oportunas advertencias y apercibimientos.
- f) Supervisar la ejecución, en el ámbito de su Subcomunidad, de los acuerdos adoptados en materia de obras.
- g) Supervisar la ejecución, en el ámbito de su Subcomunidad, de las actividades de conservación y entretenimiento realizadas por la persona o empresa encargada de aquéllas.

- h) Interesarse por la gestión financiera, administrativa y contable relativa a los asuntos propios de su Subcomunidad.
- i) Convocar y presidir las reuniones de propietarios de su Subcomunidad, para tratar asuntos concernientes a la misma.
- j) Trasladar formalmente al Presidente de la Comunidad las quejas y sugerencias de los propietarios de su Subcomunidad.
- k) Todas las demás actuaciones relativas a su Subcomunidad en orden a la ayuda y asistencia del Presidente de la Comunidad.

2.5. Del Comité de Dirección.

El Comité de Dirección es un Organo colegiado integrado por el Presidente, el Secretario-Administrador y los Vicepresidentes de la Comunidad, cuya función es la de coordinar la actuación de sus miembros, así como la observancia y buen funcionamiento del régimen interno.

El Comité de Dirección se reunirá a propuesta de cualquiera de sus miembros y quedará válidamente constituido siempre que se hallen presentes, por sí mismos o debidamente representados, al menos la mitad más uno de sus miembros, adoptándose las decisiones por mayoría de los asistentes. Asimismo, las reuniones del Comité de Dirección quedarán válidamente constituidas si, estando presentes todos sus miembros, acuerdan la celebración de la reunión. La delegación de asistencia a las reuniones del Comité de Dirección sólo podrá efectuarse a favor de quien sea miembro del mismo.

III. DISPOSICIONES GENERALES FINALES.

Artículo 16º.- Si para hacer efectivas las responsabilidades, obligaciones, prohibiciones y/o limitaciones establecidas en los presentes Estatutos, la Comunidad hubiera de instar acciones

judiciales o de otra clase, serán a cargo del propietario causante todos los gastos judiciales o extrajudiciales, costas procesales, minuta de abogado y honorarios y derechos de Procurador.

Artículo 17º.- La Comunidad deberá concertar, con cargo al fondo de reserva, un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca y la responsabilidad civil, debiendo fijar la Junta de Propietarios, por régimen de mayoría, la entidad aseguradora y el capital asegurado, con obligación de participar todos los propietarios según su cuota, aunque tengan su propio seguro individual.

En caso de siniestro, la indemnización pagada por la entidad aseguradora será percibida por el Secretario-Administrador con la intervención del Presidente.

Artículo 18º.- Como documento anexo a los presentes Estatutos existe un Reglamento de Régimen Interior donde se regulan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

Artículo 19º.- Los propietarios se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de..... para todos los efectos de los presentes Estatutos, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

NOTA APARTE DE LOES ESTATUTOS:- Este es un modelo orientativo y se hace sobre una comunidad compleja, ya que aquellas comunidades sencillas no suelen precisar Estatutos.