

ESTATUTOS

ÍNDICE

Título I – Disposiciones Generales

- Art. 1 – Objeto
- Art. 2 – Establecida
- Art. 3 – Reglamento
- Art. 4 – Requerimientos y Notificaciones
- Art. 5 – Constituye
- Art. 6 – Compromiso
- Art. 7 – Juzgados y Tribunales

Título II – Elementos Comunes y Privativos

Capítulo I – Elementos Comunes

- Art. 8 – Propiedad Común
- Art. 9 – Utilización
- Art. 10 – Derechos
- Art. 11 – Responsabilidad Civil
- Art. 12 – Seguro

Capítulo II – Elementos Privativos

- Art. 13 – Disponibilidad
- Art. 14 – Cuota de Participación
- Art. 15 – Modificación de Elementos
- Art. 16 – Actividades, Prohibiciones y Incumplimientos

Título III – Los Órganos de la Comunidad

- Art. 17 – Regida

Capítulo I – La Junta de Propietarios

- Art. 18 – Obligaciones
- Art. 19 – Reuniones
- Art. 20 – Convocatoria
- Art. 21 – Mayorías
- Art. 22 – Deliberaciones
- Art. 23 – Acuerdos
- Art. 24 – Validez de los Acuerdos
- Art. 25 – Elecciones
- Art. 26 – Nombramientos

Título IV – Actas

- Art. 27 – Libro de Actas

Título V – Obligaciones de los Propietarios

- Art. 28 - Obligaciones

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.

Los presentes estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el edificio sito en _____ en la calle _____ n° _____

Art. 2.

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

Art.3.

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 y futuros.

Art.4.

Para toda clase de requerimientos y notificaciones judiciales y extrajudiciales, cada propietario deberá designar un domicilio que comunicará al presidente de la Junta. En caso contrario se entiende elegido el piso elegido perteneciente a cada uno de ellos y si fuesen varios a cualquiera de ellos.

Art.5.

Se constituye la comunidad de propietarios por tiempo indefinido.

Art.6.

Todos los propietarios se comprometen a someter sus controversias a arbitraje de derecho. Quedan excluidas las resoluciones que tome la Junta de Propietarios o el Presidente o Administrador, salvo acuerdo contrario de la Junta.

Art.7.

Todos los propietarios presentes o futuros, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de _____ y a sus superiores inmediatos, con renuncia a cualquier otra, para el ejercicio de cuantas acciones les corresponda, salvo que la Ley disponga otra cosa.

TITULO II - ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

Capítulo I - Elementos comunes

Art.8.

Son de Propiedad Común los elementos que sirven para uso de todos los comuneros y que no este atribuido exclusiva y privativamente a cada condueño y especialmente:

- 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) Toda la decoración exterior y la interior del edificio, en la parte común a todos.
- e) Los tejados, cabezas de chimeneas, 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.

Art.9.

Cualquiera de los propietarios puede exigir que los elementos y servicios comunes se encuentren en perfectas condiciones para su uso y disfrute. Podrá utilizarlos dentro de los límites establecidos en la Ley y en estos Estatutos y siempre que no perjudique ni impida a los demás su utilización. La Junta podrá fijar normas de régimen interior que obligarán a todo titular.

Art.10.

1. Las mejoras necesarias, útiles o de lujo podrán realizarse por acuerdo de la Junta.
2. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.
3. 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.
4. 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.
5. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

6. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Art.11.

La responsabilidad civil del inmueble, se distribuirá entre todos los propietarios a prorrata de sus cuotas en la copropiedad.

Art.12.

El edificio entero deberá ser asegurado contra toda clase de riesgos por una compañía aseguradora elegida por la Junta, que igualmente deberá determinar el capital asegurado que cubra los costes de reconstrucción.

Capítulo II - Elementos privativos

Art.13.

Cada propietario tiene la plena propiedad de su vivienda o local con todos sus elementos e instalaciones comprendidos en sus límites, pudiendo disponer de ellos por cualquier título o causa.

Art.14.

A cada piso o local le corresponde una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Art.15.

1- 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.

2. 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 se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios.

Art. 16.

1. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

2. Queda prohibido _____

3. EL incumplimiento de cualquiera de estas prohibiciones, dará lugar al ejercicio de las acciones correspondientes señaladas en el artículo 19 de la Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

TITULO III – LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

Art.17.

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

Capítulo I - La Junta de Propietarios

Art.18.

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.

Art.19.

La Junta se reunirá cada _____ (*por lo menos una vez al año*) para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que la convoque 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.

Art.20.

1. La convocatoria 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, practicándose las citaciones por escrito en el domicilio que designe cada propietario y, en su defecto, en el piso o local a él perteneciente.

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

3. Cualquier propietario podrá pedir que se trate cualquier tema de interés para la comunidad; mediante escrito al presidente, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Art.21.

1. Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria sin necesidad de quórum alguno.

2. 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, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada conforme a los requisitos establecidos en este artículo, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de _____ (*generalmente tres*) días.

3. 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 aún sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Art.22.

1. La concurrencia a la Junta será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

2. 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 se hubiesen impugnado judicialmente las mismas o consignado su importe, podrán participar en sus deliberaciones pero no tendrán derecho de voto.

El acta de la Junta reflejará los propietarios sin voto. Sus cuotas de participación no se contabilizarán para alcanzar las mayorías precisas.

Art.23.

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

1. 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.

2. 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 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.

3. La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes para 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.

4. 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, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores, 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 al secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Art.24.

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.

Art.25.

Los propietarios elegirán por un año un presidente, con las funciones siguientes:

- 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 ...

Art.26.

La Junta nombrará cada año un secretario y un administrador, cargos que podrán acumularse en una misma persona , con las funciones que le confieren las leyes y estos estatutos.

TÍTULO IV - Actas

Art.27.

El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Estarán a disposición del Presidente y podrán ser examinados u obtenidas notas o certificaciones, por cualquiera de los propietarios o personas autorizadas por los mismos.

Los acuerdos de la Junta serán recogidos con las menciones necesarias en un libro de actas, diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

TITULO V. - Obligaciones de los propietarios

Art.28.

Son obligaciones de todo propietario:

a. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, 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, 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 el apartado anterior.

e. Contribuir, con arreglo a su cuota de participación 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 para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

h. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, su domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad.

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.