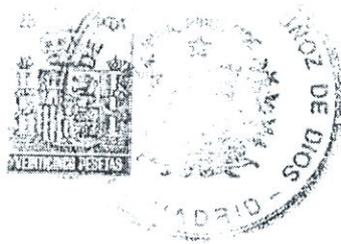




ESTADOS UNIDOS



1M4226376

ESTATUTOS

K

NORMAS DE LA COMUNIDAD

CAPITULO I

Artículo 1º.- CONSTITUCION.- Se constituye, en este acto, la propiedad horizontal de las viviendas, locales comerciales y garajes, situados en la parcela K, Sector "BB" del Plan General de Ordenación Municipal de San Sebastian de los Reyes (Madrid), al amparo de la Ley de 21 de Julio de 1.960.

Artículo 2º.- FUENTES DE APLICACION.- Se regulará por la Ley especial citada, por las leyes y disposiciones complementarias, por los presentes Estatutos y en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

Afectarán a las facultades de los propietarios actuales o futuros, por lo que formarán parte integrante del título de propiedad de cada condueño y serán inscritos en el Registro de la Propiedad para que produzcan efectos frente a terceros.

Artículo 3º.- DOMICILIO.- Para toda clase de requerimientos y notificaciones, judiciales o extrajudiciales, cada propietario podrá designar un domicilio, comunicándolo así al Presidente de la Junta. A falta de esta designación, se entiende elegido el piso perteneciente a cada uno.

Artículo 4º.- DURACION.- Se constituye por un plazo indefinido de duración, salvo que dispongan otra cosa todos los propietarios mediante escritura pública.

Artículo 5º.- SUMISION JURISDICCIONAL, COSTAS Y GASTOS.- Los propietarios actuales y futuros se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de esta Capital, con renuncia a cualquier otro fuero para el ejercicio de cuantas acciones o excepciones les correspondan, salvo que la Ley imponga imperativamente otra cosa. El propietario que resulte condenado pagará todas las costas y gastos judiciales o extrajudiciales causados, incluso los honorarios y derechos de Letrado y Procurador, aún cuando fuere voluntaria su intervención.

CAPITULO II
DE LA PARTE COMUN

Artículo 68.- DESCRIPCION DE LA PARTE COMUN.- Son parte o elementos comunes todo aquello que no esté atribuido exclusiva o privativamente a cada condueño, y sirva al interés común de todos.

Los elementos comunes son, asimismo, los ya determinados por el artículo 196 del Código Civil, y las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 y aquellos que se determinen en estos Estatutos o División Horizontal.

Artículo 72.- INGRESOS Y GASTOS COMUNES, EXPENSAS Y MEJORAS.- Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos, impuestos, etc... comunes, en relación a sus cuotas de participación. Serán ingresos o gastos comunes todo aquello que sea de interés a todos los propietarios y no corresponda exclusivamente a cada condueño. La Junta, caso de duda, acordará lo que estime procedente. Las expensas o mejoras necesarias o útiles podrán realizarse por acuerdo de la Junta. Se encuentran entre ellas aquellas que tienden a hacer más comodo el uso de las cosas y de los servicios comunes u obtener una mayor rentabilidad de dichos elementos, siempre que no afecten a la seguridad y decoro del edificio.

Artículo 88.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- La responsabilidad civil dimanante del inmueble, se distribuirá entre los dueños a prorrata de sus cuotas en la propiedad. La responsabilidad nacida de culpa o negligencia imputable sólo a uno de los condueños u ocupantes de un piso o local, será de cargo del mismo.

Artículo 99.- GARAJES.- El destino de las plazas de garaje es el de ser vendidas por cuotas indivisas a terceras personas, de forma que éstas usen, con carácter exclusivo, los espacios que para cada uno de ellos se señale, los cuales a su vez tienen por destino el aparcamiento de automóviles.

Artículo 102.- NORMAS DE UTILIZACION DE LOS GARAJES.-

- a) El adquirente tendrá derecho al uso exclusivo de la plaza de aparcamiento o espacio acotado que se le adjudique, siendo de aprovechamiento común, conforme a su destino la parte de finca donde no existan plazas de aparcamiento o espacios acotados.
- b) Las plazas de aparcamiento o espacios acotados se destinarán exclusivamente al estacionamiento de vehículos.
- c) Queda prohibido:

- i.- Estacionar vehículos, total o parcialmente, fuera de los límites de cada plaza acotada de aparcamiento, o en plaza distinta de la que se le haya adjudicado su uso con carácter exclusivo.

ordinarias o extraordinarias sean necesarias en la parte privativa para evitar cualquier daño en los elementos comunes o en las demás viviendas, locales comerciales, o garajes. Los propietarios de los locales comerciales, quedan facultados expresamente para formalizar agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones en los locales de su propiedad, sin necesidad de consentimiento de la junta de condueños. Todos los propietarios presentes o futuros prestan su consentimiento de acuerdo a estas normas.

En todo caso bastará el consentimiento de los titulares afectados, quienes por sí solos asignarán las cuotas que corresponden a cada uno, siempre y cuando su suma no exceda ni sea inferior a la primitiva, sin afectar al resto de las cuotas del inmueble.

Artículo 15º.- SERVIDUMBRES Y SERVICIOS. - Cada propietario debe consentir los servicios y servidumbres necesarios al interés común y especialmente a dar paso a las conducciones generales de agua, gas, aguas sucias u otras, tal como están en la actualidad o como estuvieren en el futuro, todo ello, sin perjuicio de que la comunidad pueda indemnizar por los daños y perjuicios extraordinarios causados.

Artículo 16º.- GASTOS E IMPUESTOS COMUNES. - Cada propietario está obligado a aportar al fondo común, en el tiempo y forma acordados, la parte fijada en el presupuesto de gastos previsible para el ejercicio siguiente. De igual forma está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos comunes causados, con la mayor diligencia posible. El Presidente requerirá de pago al deudor, en su caso, como trámite previo al ejercicio de la acción judicial correspondiente y si transcurridos treinta días no lo hubiere satisfecho se podrá proceder a exigirlo judicialmente.

CAPITULO IV

DEL GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 17º.- REPRESENTACION Y COMPETENCIAS. - Los intereses comunes serán regidos por la Junta de Propietarios, el Presidente de la misma, y si fuere nombrado por la Junta, el Secretario-Administrador, elegidos y con las funciones y competencias que le asignan las leyes, especialmente la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, estos Estatutos o se les confiera en lo sucesivo.

Artículo 18º.- CONVOCATORIAS, REUNIONES Y ACUERDOS. - Para las convocatorias, reuniones y acuerdos la Comunidad de Propietarios se regirá por lo establecido en la citada Ley de Propiedad Horizontal.



- 3.- Estacionar vehículos de forma que, total o parcialmente, impidan la apertura de puertas de vehículos contiguos, u ocupen, al abrir sus puertas, las plazas contiguas.
 - 3.- Colocar o almacenar en plazas acotadas de aparcamiento, cajas, mercancías u otros objetos.
 - 4.- Cerrar las plazas actuales de aparcamiento con tabiques.
 - 5.- Ocupar las zonas de circulación con cualquier clase de bienes u objetos, incluidos los vehículos.
- b) Los copropietarios de la finca no tendrán derecho de retracto, por lo que se entenderá que todo adquirente de una cuota indivisa renuncia automática y expresamente al indicado derecho.
- e) Las presentes reglas se otorgan, para que tengan trascendencia real, por lo que serán oponibles a cada uno de los sucesivos adquirentes de cuotas indivisas, sin excepción y automáticamente, desde el momento en que se verifique la adquisición.
- La representación de la finca del garaje en la Comunidad de Propietarios se realizará según lo establecido en el Código Civil.

CAPITULO III DE LA PARTE PRIVATIVA

Artículo 119.- DESCRIPCION Y EXTENSION.- El inmueble se divide en viviendas, locales comerciales, y garajes. Pertenece a cada uno todo el volumen y cabida comprendido dentro de sus muros y paredes, así como todos los servicios e instalaciones que contenga, salvo aquellas canalizaciones de uso común que no sean de servicio exclusivo y pasen por estos.

Artículo 129.- TITULARIDAD Y REPRESENTACION.- Se considera titular de la vivienda, local-comercial o garaje a aquel que los justifique debidamente con mejor título, pero se tendrá como tal al que presente su título inscrito en el Registro de la Propiedad, salvo prueba en contrario. Si el dominio perteneciese a dos o más personas, designarán a una sola para el ejercicio de todos sus derechos y responderán solidariamente de todas las obligaciones y responsabilidades que les correspondan.

Artículo 139.- USO Y DISFRUTE. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.- Cada propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes o en estos Estatutos. Los locales comerciales, podrán destinarse a cualquier negocio comercial o industrial permitido por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 149.- OBRAS Y REPARACIONES.- Cada propietario puede hacer en su propiedad las obras o modificaciones que estime convenientes, siempre que no afecten a la parte común, en cuyo caso necesitará previa autorización de la Junta. Los propietarios quedan obligados a realizar sin dilación cuantas reparaciones

Artículo 199.- LIBROS.- Todos los libros y documentos estarán bajo la dependencia y custodia inmediata del Secretario-Administrador y a disposición, en cualquier momento, del Presidente, pudiendo ser examinados y consultados, con las debidas garantías, por cualquiera de los propietarios.

Artículo 200.- EXTINCION DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Serán las previstas en el Artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Las presentes normas se establecen con caracter estatutario de forma que para su utilización no será necesaria la autorización preceptiva de la junta de condueños, ya que los adquirentes prestarán consentimiento a las mismas, por el mero hecho de la firma de sus correspondientes escrituras de adjudicación o compraventa.

ES COPIA DE SU MATRIZ, donde anoto esta saca que expido para la sociedad otorgante en veinticinco folios de uso exclusivo para documentos Notariales, serie 1M, números el del presente y los veinticuatro anteriores correlativos, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a cinco de Julio de mil novecientos noventa y cinco. Doy fé.=



11

07

11/07/95

