

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CASARES DEL SOL PM-4

Capítulo I.-----

Artículo 1º.- Ambito.- Los presentes estatutos regulan, a partir de su aprobación, la propiedad horizontal del CONJUNTO URBANISTICO CONSTRUIDO SOBRE LA PARCELA NÚMERO DOS, QUE FORMA PARTE DE SECTOR UR-7B DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE CASARES, EN EL PERTIDO DE CORTESÍN, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASARES, formada por distintos bloques de apartamentos, garajes y trasteros, al amparo de la Ley de 21 de Julio de 1.960.-----

Artículo 2º.- Normas de aplicación.- Se regulará por estos Estatutos, por la Ley de Propiedad Horizontal, y en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil. Estos Estatutos, por afectar a las facultades de los propietarios, actuales o futuros, tienen trascendencia real y se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad.---

La comunidad de Propietarios podrá aprobar un reglamento de Régimen interior, vinculante para todos los comuneros.-----

Artículo 3º.- Domicilio.- Para toda clase de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, cada propietario deberá designar un domicilio en España, comunicándolo así al Presidente de la Junta. A falta de esta designación, se entiende elegido el apartamento perteneciente a cada uno y si fueren varios, cualquiera de ellos.

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

Capítulo II.-----

Artículo 5º.- Descripción de la parte común.- Son partes o elementos comunes, todo aquello que no están atribuidos exclusiva y privativamente a cada condueño y sirvan al interés común de todos y en especial lo siguiente:-----

-
- a) El suelo, subsuelo y vuelo, donde están enclavados los edificios, hasta donde alcance el derecho de propiedad y lo permitan las Leyes o Reglamentos.-----
 -
 - b) Los cimientos, pasos, muros, fosos, fachadas, las paredes maestras y las paredes medianeras.-----
 - c) Las canalizaciones, conducciones y servicios de electricidad, aguas potables, pluviales y residuales.-----
 - d) Las antenas ordinarias y parabólicas colectiva, red de televisión y de FM.--
 -
 - e) Los jardines y piscina.-----
 - f) Las escaleras, ascensores, portales, pasillos, corredores y rellanos y vías de tránsito de los bloques.-----

Se consideran servicios comunes, sin carácter limitativo los siguientes:-----

- La limpieza, porterías, seguridad, iluminación, conservación, explotación y mantenimiento de accesos, escaleras, arbolado, zonas verdes, piscina y, en general de todos los elementos comunes de la finca.-----

- La retirada de basuras, aunque cada propietario tenga la obligación de depositarlas en los lugares destinados a ello.-----

Artículo 6º.- Uso y servicio.- Cualesquiera de los propietarios puede exigir que los elementos y servicios comunes estén en perfectas condiciones de uso y servicio y podrá usar de los mismos dentro de los límites establecidos en la Ley y en estos Estatutos, siempre que no perjudiquen ni impida a los demás utilizarlos. -----

Artículo 7º.- Expensas y mejoras.- Las expensas y mejoras necesarias o útiles podrán realizarse por acuerdo de la Junta. Se encuentran entre ellas las mejoras que tiendan a hacer más cómodo el uso de las cosas o de los servicios comunes o a obtener una nueva y mayor rentabilidad de dichos elementos y no afecten a la seguridad, decoro o estabilidad de los edificios.-----

Artículo 8º.- Responsabilidad Civil.- La responsabilidad civil dimanante de los inmuebles, se distribuirá entre los dueños a prorrata de sus cuotas en la copropiedad.-

La responsabilidad nacida de culpa o negligencia imputable solo a uno de los condueños u ocupantes de un piso o apartamento, será de cargo del dueño del mismo.-

Artículo 9º.- Seguros.- Cada uno de los bloques y todas las zonas comunes deberán ser asegurados contra toda clase de riesgos, sin perjuicio de que cada propietario asegure su apartamento en la forma y condiciones que lo estime más procedente.-----

La Junta elegirá el asegurador y determinará el capital asegurado.-----

Capítulo III.-----

Artículo 10º.- De la parte privativa de cada propietario.- Cada propietario tiene la plena propiedad de su apartamento con todos sus elementos e instalaciones comprendidos en sus límites; pudiendo en su consecuencia disponer por cualquier título o causa, en la forma que tenga por conveniente y sin limitación alguna.-----

A cada apartamento o piso corresponde como inherente e inseparable, un derecho de copropiedad con los demás copropietarios en los elementos y servicios comunes. Solo puede disponerse del mismo junto con la propiedad privativa de cada apartamento y no son susceptibles de división.-----

Se fija en la descripción de cada uno de los apartamentos una doble cuota: una para los gastos derivados del bloque al que pertenecen, y la segunda que determina la cuota de propiedad en los elementos comunes y los gastos en el total conjunto. Dichas cuotas son inalterables y no podrán variarse sino por unanimidad en la forma prevista en el artículo 17 de la Ley. -----

Artículo 11º.- Uso y disfrute.- Cada propietario de apartamento tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Junta.--

Queda prohibido:-----

- a) La realización de cualquier clase de actividad que no esté amparada por la pertinente licencia municipal o que sea contraria a la Ordenanza Municipal aplicable en la zona.-----
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas, o terrazas, o abrir otros nuevos.-----
- c) Instalar anuncios o carteles en las fachadas.-----
- d) Tender ropa en las terrazas y ventanas exteriores.-----
- e) Decorar y ornamentar las fachadas exteriores, al objeto de conservar la uniformidad de estilo.-----
- f) Exponer en las fachadas objetos o cosas que afecten estéticamente a la vista de los inmuebles.-
- g) Instalar toldos y sombrillas diferentes a los establecidos por la comunidad.-
- h) Instalar en la vivienda máquinas o motores que no correspondan a los servicios domésticos usuales.-----
- i) Tener dentro de la vivienda productos susceptibles de malos olores y peligrosos.--
- j) Instalar antenas de radio, de televisión ordinarias o parabólicas, que no sean las de la comunidad.-----
- k) Cerrar con cadenas u otros medios las plazas de garaje.-----
- l) Los perros no están permitidos en toda la urbanización, para residentes, propietarios o inquilinos.

La infracción de cualquiera de esas prohibiciones, dará lugar al ejercicio de las acciones correspondientes y en especial, las señaladas en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, al objeto de restablecer o imponer lo acordado.-----

Artículo 12º.- Titularidad.- Cada apartamento o piso puede tener uno o más propietarios. Si el dominio perteneciera a dos o más personas, designarán a una sola para el ejercicio de todos sus derechos y responderán solidariamente de cuantas obligaciones les correspondan.-----

Artículo 13º.- Obras y reparaciones.- Cada condueño podrá hacer en su apartamento o vivienda y en sus servicios e instalaciones privativas, las obras o modificaciones que estimen convenientes, siempre que no afecten a partes o elementos comunes, ni alteren la configuración exterior de los edificios, y en los términos que indica el artículo 7º de la Ley.-----

Los propietarios quedan obligados a realizar a su costa y sin dilación, cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias en la parte privativa para evitar cualquier daño en los elementos comunes y en los apartamentos o pisos.---

Artículo 14º.- Daños.- Si por rotura de cañerías, humedades, grifos abiertos, obras de reforma, reparaciones y cualesquiera daños ocurridos por dolo o negligencia en uno de los apartamentos se ocasionaran desperfectos en las partes comunes o en las privativas, el propietario del apartamento vendrá obligado a repararlo a sus expensas y si no lo hiciera se hará por el Administrador o Presidente de la Junta, a costa del propietario obligado a ello.-----

Si el apartamento perteneciera a varias personas, responderán todos solidariamente de los gastos comunes o privativos que estuvieron pendientes de pago, así como de los daños inferidos por la causa precedente.----- Se autoriza expresamente al Administrador o al Presidente a entrar en el apartamento en los casos de urgente necesidad anteriormente reseñadas, incluso cuando los siniestros fuesen fortuitos.----

Artículo 15°.- Gastos e impuestos comunes.- Cada propietario está obligado a aportar al fondo común en el tiempo y forma fijados por la Junta de Comunidad, la parte que se le haya asignado en el presupuesto de gastos previsibles para el ejercicio siguiente, con arreglo a sus cuotas de participación en gastos.----- De igual forma está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponde en los gastos comunes causados, extremo que deberá efectuarse obligatoriamente a través de domiciliación bancaria.-----

Artículo 16°.- Reparación.- Los daños o deterioros causados por dolo o culpa en los elementos comunes, vendrá obligado el causante a repararlos inmediatamente a sus expensas.-----

La Junta de Propietarios podrá realizar directamente las obras y reparaciones a costa del obligado a hacerlas, si éste no las hiciera dentro de las cuarenta y ocho horas de haber sido requerido para ello, no las prosiguiese con la debida celeridad, o no lo hiciera a satisfacción de la Junta.-----

Capítulo IV.-----

Artículo 17°.- Organos de la Comunidad.- Los intereses comunes estarán regidos por la Junta de Propietarios.-----

Artículo 18°.- La Junta de Propietarios. Competencia.- La Junta de Propietarios, como órgano supremo y soberano de los intereses comunes, tiene competencia para todo aquello señalado en la Ley de Propiedad Horizontal o leyes especiales, lo que se determina en estos Estatutos y lo que se acuerde válidamente en las sucesivas reuniones.-----

Artículo 19°.- Reuniones. Convocatoria y acuerdos.- La Junta se reunirá por lo menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas del año próximo y las del último ejercicio, o para cualquier otro asunto que sea de interés común.----

La convocatoria se hará por el Presidente. ---

La convocatoria se hará por escrito y deberá contener como menciones especiales las siguientes:-

1.- El lugar, día y hora donde se celebre la Junta.-----

2.- El asunto o asuntos a tratar en la misma.-

Las reuniones podrán celebrarse en cualquier día, sea o no hábil, procurando la asistencia de la mayoría de copropietarios. -----

La citación se hará por medio de un escrito conteniendo las menciones anteriores, con quince días, por lo menos, de antelación, tanto para las Juntas Ordinarias como Extraordinarias.-----

Artículo 20°.- El Presidente de la Junta.- Los propietarios elegirán un Presidente con las facultades señaladas en las leyes y en especial las siguientes:-----

a) Representar a la Comunidad, judicial o extrajudicialmente, en todo aquello que tuviere interés y en especial en toda clase de pleitos, actos o asuntos.-----

b) Convocar cuando lo estime conveniente la Junta de Propietarios y llevar el orden en las reuniones.-----

c) Ejecutar u ordenar la ejecución de los acuerdos de la Junta de Propietarios.-

d) Llevar la firma y actuar en nombre de la Comunidad en toda clase de operaciones bancarias. -

Artículo 21°.- Secretario-Administrador: La Junta de Comunidad elegirá un Secretario-Administrador, teniendo las atribuciones que le confieren las leyes y en especial las que se determinen en estos Estatutos o en acuerdos posteriores. -----

El cargo será remunerado, en la forma que acuerde la Junta de Propietarios, no pudiendo ser propietario.-----

Artículo 22°.- Libros y Documentos.- Todos los Libros y Documentos estarán bajo la dependencia y custodia inmediata del Secretario-Administrador.-

Podrán ser examinados y consultados, con las debidas garantías, por cualquiera de los propietarios.-----

Igualmente podrá obtener cualquier comunero certificaciones de los acuerdos, expedidas por el Secretario-Administrador, con el Visto Bueno del Presidente.-----

Artículo 23°.- Cargos de Presidente y Vicepresidente.- El cargo de Presidente, será designados por períodos de un año, pudiendo no obstante ser removido de su cargo durante su mandato por acuerdo de la Junta de Copropietarios.-

Igualmente, los vicepresidentes, si se nombraren serán elegidos por períodos de un año.---

Todos ellos deberán ser necesariamente propietarios de al menos una vivienda en la comunidad.-----

Capítulo V.-----

Artículo 24°.- Libros de Contabilidad.- La Junta ordenará que se lleven los Libros de Contabilidad necesarios para la mejor administración, anotándose los ingresos y gastos en los mismos.-----

Artículo 25°.- Ingresos y gastos comunes.- Son ingresos todos aquellos que procedan de los copropietarios o de elementos comunes o se disponga así en las leyes, o en acuerdos de comunidad.-----

Son gastos comunes todos aquellos que redunden en beneficio de todos y en especial los de conservación o reparación de los elementos comunes, jardines, seguridad, empleados, servicios, seguros, contribuciones e impuestos generales (excluidos los que afecten solo a cada vivienda), y otros análogos.-----

La contribución en los gastos comunes, se hará conforme a los módulos de participación señalados en cada vivienda.-----

En caso de duda, la Junta determinará lo que es de interés común o propio de cada propietario.--

Artículo 26°.- Cuenta bancaria.- Deberá abrirse, al menos, una cuenta corriente en un banco a nombre de la comunidad de Propietarios.----- Para retirar fondos de las cuentas abiertas a nombre de la comunidad, será necesario la firma del Presidente o de un Vicepresidente y del Secretario-

Administrador.-----

Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservará debidamente ordenados todos los justificantes de ingresos y gastos y el treinta y uno de Diciembre de cada año, se cerrará la contabilidad.-----

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- La entidad promotora INTERLAKEN S.L., podrá construir terrazas a nivel de planta primera, y sobre la cubierta de la planta destinada a garajes y acceso a los mismos; en dicho caso, las terrazas así construídas, tendrán la consideración de elemento común pero de uso privativo de la vivienda a la que se hubiera asignado cada una de ellas. Dicha circunstancia deberá hacerse constar en la escritura pública mediante la que se formalice la primera venta de cada una de las viviendas con terraza, expresándose en la misma la superficie de tal terraza.- En estos casos, los gastos de conservación de dicha terraza, especialmente su pavimento, serán de cuenta de la vivienda a la que se hubiere asignado.-----

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.- El elemento privativo DEPARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE estará exento del pago de gastos de comunidad, sea de la clase que fueren. Se destina, única y exclusivamente a albergar dos pozos de extracción de aguas subterráneas y a las instalaciones anejas y complementarias de aquél, necesarias para su explotación. El destino del agua extraída será el suministro de aguas del total complejo urbanístico.--

Cualquier construcción que se efectúe sobre la misma deberá de haber obtenido las pertinentes licencias municipales, y deberá de estar en consonancia con su destino; pero no será necesaria la autorización de la Junta de Propietarios para realizar tales construcciones.-----