

# **ESTATUTOS QUE REGULARA LA SUBCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA DE ASTURIAS 26 DE PALENCIA.**

## **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.-** Son de propiedad común a todas las viviendas y locales el solar, los cimientos, los muros de carga y demás elementos estructurales, las fachadas y su ornamentación y estética, las cubiertas, la rampa de garaje (si la hubiera), las instalaciones y condiciones generales de energía, agua, desagües, antena colectiva de T.V., ascensores (si los hubiera), portales, escaleras, local de contadores, sala de caldera, cuarto de basura o trastero, chimeneas de ventilación, conductos de servicios, casilleros de correspondencia (buzones), patios interiores y elementos ornamentales, situados en elementos comunes y todos los demás servicios y elementos que reputa comunes la Ley de Propiedad Horizontal (L.P.H).

Conforme al Art. 396 del Código Civil, estas cosas en copropiedad no se podrán dividir, ni enajenar en cuanto sean necesarias para el adecuado uso y disfrute del edificio, correspondiéndole a cada propietario según su cuota de participación en el valor total del conjunto de edificación.

Se establecen como elementos comunes de la presente propiedad horizontal, sin perjuicio de los recogidos en la antedicha legislación los siguientes:

- Vallado y muro que rodea la finca por su frente, viales interiores, espacios libres y ajardinados y aceras interiores, redes de saneamiento y de agua común y en general, todo aquello que no esté destinado a vivienda, ni sea de uso exclusivo y excluyente de dicha vivienda o de cualquiera de los dos portales.
- Los gastos derivados del mantenimiento, mejora o reparación de los elementos comunes del conjunto inmobiliario, serán sufragados por la totalidad de los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas o conforme acuerdo posterior.

Dicha cuota de participación es para cada vivienda o cada local, la establecida en la Escritura de División Horizontal.

La citada Subcomunidad de Propietarios de la Avda. de Asturias 26 se compone de 12 viviendas, 1 local y 1 garaje.

**El portal derecho (Avda. de Asturias 26):** Edificio de viviendas en altura, que presenta un total de cuatro alturas sobre rasante (baja más tres).

En la planta baja, el edificio se retranquea, existiendo un soportal y en dicha planta baja, se localizan el garaje y el local, a cada lado del portal; el portal de entrada, cuartos para contadores de luz, de agua y de basuras, y escalera para acceso a plantas superiores. En las plantas superiores hay cuatro viviendas por planta, en total, doce viviendas.

La superficie ocupada en planta es de trescientos cuarenta y cuatro metros cuadros con veinticinco decímetros cuadrados (344,25 m<sup>2</sup>), de los que ochenta y nueve metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (89,25 m<sup>2</sup>) corresponden al soportal. La superficie construida total es de mil quinientos cuarenta metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados (1.540,76 m<sup>2</sup>), de los que mil ciento cuarenta y siete metros cuadrados con veintinueve decímetros cuadrados (1.147,29 m<sup>2</sup>) corresponden a viviendas; ciento diez metros cuadrados (110 m<sup>2</sup>) a local; ochenta y seis metros cuadrados (86 m<sup>2</sup>) a garaje; ciento ocho metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (108,22 m<sup>2</sup>) a elementos comunes (portal, cuartos de luz, agua y basuras, rellanos, descansillos y escaleras), y ochenta y nueve metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados( 89,25 m<sup>2</sup>) a soportal en planta baja.

Linda: frente, derecha y fondo, con parcela sobre la que se encuentra construido, e izquierda, con portal izquierdo (Avenida de Asturias 28) del mismo bloque.

<b><u>Descripción</u></b>	<b><u>mts<sup>2</sup></u></b>	<b><u>% Portal</u></b>	<b><u>% Bloque</u></b>
Local Bajo Derecho	110	8,19%	4,07%
Garaje Bajo Izquierda	86	6,40 %	3,18%
Viviendas 1º A, 2º A y 3º A	89,67	6,68%	3,32%
Viviendas 1º B, 2º B y 3º B	99,16	7,38%	3,67%
Viviendas 1º C, 2º C y 3º C	101,55	7,56%	3,76%
Viviendas 1º D, 2º D y 3º D	92,05	6,85%	3,40%

## CAPITULO II

**Artículo 2º.-** A cada propietario de vivienda, local y plaza de garaje o trastero, le corresponde éste privadamente con plena libertad de disposición y determinación respecto a las obras interiores en el mismo que no afecten a los elementos comunes, ni a la estabilidad del edificio y dentro de los límites legales, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley y sobre todo, no podrá perjudicar el derecho de otro propietario y deberá comunicarse previamente su realización a quien represente a la Comunidad.

**Artículo 3º.-** Ningún condeño, podrá ejecutar trabajos u obras en las cosas comunes, aunque sea de cargo exclusivo del ejecutor y los beneficios se cederán a todos los propietarios, sin obligación de indemnizar por parte de estos.

En ningún caso podrán instalarse tendederos en las fachadas exteriores de la finca.

Para que los propietarios de viviendas puedan proceder al cierre de terrazas, instalaciones de contraventanas y de toldos, bastará a aprobación de la Junta del modelo a seguir obligatoriamente por todos los condeños, para cuya aprobación, será bastante, el voto favorable de la mayoría de los concurrentes a la reunión, que representen más de la mitad del valor de la suma de las cuotas por éstos representadas.

**Artículo 4º.-** El propietario que se ausente dejando deshabitada la vivienda, por periodos de tiempo prolongados estará obligado a notificarlo al que represente a la Comunidad, y en todo caso, dejar una dirección o persona de contacto con el fin de que se pueda utilizar en eventuales casos de emergencia.

**Artículo 5º.-** Los gastos que afecten a la totalidad de las viviendas o locales que componen el inmueble, serán satisfechos por todos los copropietarios, en proporción a sus cuotas de participación, con las siguientes salvedades:

1. Los gastos derivados del mantenimiento, mejora o reparación de los elementos comunes de cada portal, corresponderán a los propietarios de vivienda, locales y garaje del mismo, en función de su cuota de participación o por acuerdo posterior.
2. Se autoriza a los propietarios de los locales y del garaje en planta baja, a que puedan dividir, segregar o agrupar registral y/o físicamente los mismos sin autorización del resto de propietarios.

3. Se autoriza a los propietarios de los locales y del garaje en planta baja a abrir, haciéndose cargo de los gastos, accesos por el soportal o ventanas con vistas hacia el mismo, sin autorización del resto de propietarios, siempre y cuando no afecte a la seguridad e integridad del edificio.
4. Los gastos de mantenimiento de la zona de aparcamientos, serán costeados en su totalidad por los propietarios de las citadas zonas de aparcamiento.
5. Los daños causados por el uso de una vivienda o local a bienes de la propiedad común, serán satisfechos y/o reparados por el dueño del mismo, sin perjuicio de la repercusión por éste a los arrendatarios u otros usuarios responsables.
6. Las averías que se produzcan dentro del recinto de cada vivienda o local en las instalaciones de agua fría o caliente y también de los desagües y salidas hasta su conexión, está incluida, a los conductores y bajadas generales, serán reparadas a cargo del propietario de dicha vivienda o local.
7. Cada propietario satisfará el importe de los impuestos, tasas y arbitrios que graven independientemente su vivienda o local. Los que graven la totalidad del inmueble, sin especificación exacta de partes, serán satisfechos en la proporción contributiva a los gastos comunes necesarios.

#### **Artículo 6º.-**

- a. Queda terminantemente prohibido dedicar las viviendas o locales para el ejercicio de actividades de “pub”, “disco bar”, “discoteca”, “sala de baile” y “de fiesta”, “cafés teatro”, “tablaos flamencos”, “whiskerías” y similares así como clínicas de enfermería infectocontagiosas.
- b. Queda prohibido dedicar las viviendas a colegios o academias y actividades comerciales o industrias que no sean las propias de oficinas y estas siempre que las Ordenanzas Municipales lo permitan.
- c. No se podrán instalar en las viviendas, máquinas o motores que no sean los usuales y corrientes para el servicio del hogar.
- d. Ocupar, aunque sea temporalmente, con construcciones o instalaciones u objetos muebles de cualquier clase, el portal, escaleras, pasillos, rellanos y demás lugares de uso común.
- e. Tener animales que no sean perros, gatos, pájaros enjaulados u otros pequeños animales domésticos y estos, siempre que no molesten a los vecinos y estén autorizados por las autoridades municipales o gubernamentales con su correspondiente registro.

- f. Colocar en las ventanas de fachadas a vías públicas cualesquiera objetos. Sin embargo, se permite a los propietarios de viviendas, instalar aparatos de acondicionamiento de aire en ventanas y terrazas de su propiedad. Igualmente se prohíbe arrojar basura u otros objetos desde las ventanas a la calle o a los patios interiores.
- g. Realizar cualquier clase de obras en las plazas de garaje u ocuparlas con objetos que no sean vehículos automóviles o bicicletas y sin exceder su ocupación de los límites de las plazas correspondientes.
- h. Utilizar las viviendas, locales o trasteros como taller, así como almacenar en los mismos, bombonas de butano o cualquier otro material combustible, nocivo o peligroso.

**Artículo 7º.-** Cuando el propietario de una vivienda o local o plaza de garaje, decida darlo en arriendo, deberá comunicarlos al Presidente de la Junta. En todo caso en el contrato deberá imponer al inquilino o arrendatario la obligación de someterse a las prohibiciones del artículo anterior.

**Artículo 8º.-** A los propietarios de los locales se les reconoce la facultad de realizar en sus respectivas fachadas, todas las obras que estimen convenientes para su mantenimiento, reparación o reforma, a su propio cargo, incluso efectuando alguna apertura de huecos en las zonas exteriores comunes, así como la facultad de instalar banderines, rótulos y anuncios, sean o no luminosos, toldos y marquesinas, sin sobrepasar las rasantes de techos y suelo de los mismos ni las líneas medias de las paredes laterales que separan otros locales o de elementos comunes del edificio.

Quedan igualmente facultados los propietarios de los locales comerciales, para instalar toda clase de maquinaria necesaria para el normal desenvolvimiento de los negocios que exploten en dichos locales, siempre que las instalaciones se realicen de conformidad con las ordenanzas y demás disposiciones legales vigentes.

Los propietarios de los locales comerciales quedan autorizados para instalar en éste, conducciones y chimeneas de ventilación o eliminación de gases adosadas a la pared del inmueble hasta superar en lo necesario el tejado del mismo, cuidando de no causar molestias a los demás condeños y con las preceptivas autorizaciones municipales.

**Artículo 9º.-** Los propietarios de viviendas que las dediquen a oficinas podrán instalar en sus fachadas banderines, rótulos o anuncios siempre que no superen la altura de la parte inferior del vierteaguas de las ventanas; también, placas de usuales dimensiones y situación en el umbral de acceso al portal.

Estas obras o instalaciones mencionadas en este y el artículo anterior podrán hacerse por los propietarios de viviendas y locales expresados sin necesidad previa de autorización de la Comunidad, pero es requisito de obligado cumplimiento que su ejecución sea anunciada al Presidente y al Administrador de la comunidad, con una antelación de al menos diez días.

### **CAPITULO III**

**Artículo 10º.-** El edificio entero deberá ser asegurado contra los riesgos de responsabilidad civil por daños causados por los servicios y elementos comunes, incendio, inundación u otros fenómenos naturales, así como de explosión de gas o aparatos de vapor.

El mayor costo de las primas de seguros por razón de usos o actividades realizadas en determinados locales del inmueble, aunque hubieran obtenido los necesarios permisos para su realización serán sufragados por los dueños de estos.

La Responsabilidad Civil de inmueble frente a los propietarios de los locales o viviendas extraños, se distribuirán entre aquellos a prorrata de sus cuotas en el valor total de la finca, salvo que sea imputable a uno o varios de dichos propietarios, en cuyo caso el resarcimiento del daño será de su exclusiva cuenta.

### **CAPÍTULO IV**

**Artículo 11º.-** La Junta de propietarios de viviendas, locales y garajes del inmueble, es el órgano supremo en la gestión de los elementos comunes del edificio y en la necesaria coordinación de los individuales.

La Junta de propietarios se reunirá una vez al año en sesión ordinaria, para examinar y aprobar las cuentas del año recién concluido y formular el presupuesto para el nuevo ejercicio.

La Junta se reunirá en sesión extraordinaria, cuando el Presidente la convoque o cuando lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen, al menos, un veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

Las citaciones se harán por el Presidente, al menos con seis días de antelación las Ordinarias y las Extraordinarias la convocará el Presidente o en su defecto por los promotores de la reunión, citándose a los vecinos por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, bien en el domicilio de España que hayan fijado el propietario y, en su defecto, en su propio piso o local de la Comunidad, surtiendo efectos jurídicos, si la recibe el mero ocupante del mismo.

La asistencia a las Juntas pueden ser personal o delegadas, con la sola presentación de escrito firmado por el propietario y anotando el nombre en quien delegue.

En la citación constará el lugar, día y hora para la primera convocatoria y, en su caso, segunda convocatoria y la relación de los asuntos a tratar.

En los casos de la Junta Extraordinaria, bastará con que se avise con la mayor anticipación posible. En la citación contendrá una relación de los propietarios morosos y advertencia de la privación del derecho de voto de los mismos, en los términos establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal (L.P.H.)

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y horas indicadas en la primera citación, pudiéndose celebrar el mismo día, si hubiese transcurrido media hora desde la primera convocatoria.

## **CAPITULO V**

**Artículo 12.-** La junta nombrará de entre los propietarios un Presidente, que ostentará la representación jurídica de la Comunidad en toda clase de actos y contratos y ejercerá por sí o por medio de Procurador y/o Abogado, cuantas acciones y derechos correspondan a aquella.

Se podrá nombrar un Vicepresidente, confiriéndoles las facultades que estimen convenientes. Las personas nombradas para el ejercicio de los expresados cargos, constituirán la Comisión Directiva de la Comunidad, de la que actuará como Secretario, con voz pero sin voto, el Administrador, que pudiera ser una persona ajena a la Comunidad, fijándose su retribución y en ausencia de este, con el pleno derecho de voto que el mismo corresponde, el vocal de menor edad.

El cargo de Administrador es revocable a voluntad de la Junta, normalmente se someterá a renovación en la reunión anual ordinaria.

Los cargos de Secretario y Administrador, podrán ser ejercidos por el Presidente, salvo que la Junta de Propietarios, por acuerdo mayoritario, disponga la previsión de dichos cargos separadamente de la Presidencia.

Salvo que se disponga lo contrario, el nombramiento de los órganos de Gobierno, se hará por el plazo de un año.

**Artículo 13.-** Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior, así como resolver las reclamaciones que los titulares formulen contra las actuaciones de aquellos.
- b. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c. Aprobar los presupuestos y la ejecución de las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador.
- d. El Administrador tendrá plenos poderes para efectuar las reparaciones ordinarias urgentes; para las ordinarias no urgentes, habrá de obtener la autorización del Presidente, quien decidirá por sí, o esperará a llevarlo a la aprobación de la Junta, sin perjuicio de que el Administrador actúe lo urgente e inaplazable.
- e. El Administrador llevará un libro de actas de las reuniones de la Junta de Propietarios y los libros precisos en que se reflejarán los ingresos y los gastos, así como los justificantes oportunos, y dará cuenta de su gestión a la Junta para su aprobación y descargo.

**Artículo 14.-** Los acuerdos de las Juntas de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

- a. Tendrán carácter obligatoria y no requerirán el acuerdo previo de la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:
  1. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición por parte de la Administración del deber legal de conservación.
  2. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y en todo caso requeridas a instancia de propietarios en cuya vivienda trabajen o vivan o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminara el carácter obligatorio de estas obras, el hecho de que el resto de

su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

- b. La instalación de infraestructuras comunes para el servicio de telecomunicaciones, podrán ser acordadas a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la Comunidad que representen a su vez, un tercio de las cuotas de participación.
- c. La realización de obras o del establecimiento de nuevos servicios comunes, que tengan por finalidad, la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los propios estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la Comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- d. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los copropietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
- e. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.
- f. No obstante, cuando por 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, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuación conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinaria 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. Si el disidente en cualquier momento quisiera participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento debidamente actualizados, mediante aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservibles alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

- g. Para la validez de los demás acuerdos, bastará el voto de la mayoría total 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 esta represente a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.
- h. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo, obligan a todos los propietarios.
- i. 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.

**Artículo 15.-** Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El secretario custodiara los libros de actas de la Junta de Propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

## CAPÍTULO VI

**Artículo 16.-** La comunidad responderá de sus deudas frente a terceros, con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago, el propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiera sido parte en el correspondiente proceso, por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

Son obligaciones de cada copropietario:

1. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo uso

adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

2. 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.
3. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de las obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas, conforme a lo establecido en la presente Ley de Propiedad Horizontal (L.P.H.).
4. Contribuir con arreglo a su cuota de participación fijada en el título 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.
5. Contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la Comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y en su caso, para las obras de rehabilitación.
6. Con cargo al fondo de reserva, la Comunidad podrá suscribir un contrato de seguro, que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.
7. Observar la diligencia debida en su uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
8. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citación y notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad.
9. 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.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** Los presentes estatutos regirán la Comunidad de la Avda. de Asturias 26 de Palencia, no pudiendo en ningún momento, ser aplicados en contradicción con la Ley de Propiedad Horizontal.

Estos estatutos se efectúan para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley.

Cualquier modificación se realizara en la forma prevista para tomar acuerdos y para su validez se observaran los mismos requisitos que para la constitución del título constitutivo.