



N.º 1.101

Palencia, a 13 de Noviembre de 1979

COPIA DEL

= REGLAMENTO DE COMUNIDAD DE =

LOS EDIFICIOS SIPOS EN EL CASO DEL OPERO Y FRANCISCO PIZARRO

Rafael Pérez Marín

Fernando Bayano Baños
Notario de Palencia



CLASE 8ª

= NUMERO MIL CIENTO UNO =

REGLAMENTO DE COMUNIDAD DE LOS EDIFICIOS SI-
TOS EN EL PASEO DEL OPERO, y FRANCISCO FIZARRO .

En Palencia, a trece de Noviembre de mil nove-
cientos sesenta y nueve. - - - - -

Ante mí, FERNANDO BARCOS, Notario de esta
capital, del Ilustre Colegio de Valladolid, - - -

= COM P A R E C E =

DON RAFAEL PEREZ LÓPEZ, mayor de edad, casado, -
empleado de Banca y vecino de Palencia, calle Velaz-
quez 28, con Documento Nacional de Identidad núme-
ro 12.672.811. - - - - -

Interviene en nombre y representación de la "Coop-
erativa de Viviendas "SAN IGNACIO", de Palencia, -
como Presidente de la misma, cuyos Estatutos fue -
ron aprobados por la Dirección General de Promoción
Social del Ministerio de Sanidad y Consumo.

Registro Oficial de Cooperativas de dicho Ministerio,
con el número 10.187, con fecha 21 de Abril de 1.962

De los Estatutos por los que se rige dicha Cooperativa, transcribo los particulares pertinentes a este otorgamiento, que dicen así: Artículo 1º.- Con el nombre de Cooperativa de Viviendas "San Ignacio", y al amparo de la Ley de 2 de Enero de 1.942, y del Reglamento para su aplicación de 11 de Noviembre de 1.943, se constituye en esta ciudad, una Cooperativa de Viviendas con arreglo a los presentes Estatutos.-

Tendrá plena personalidad jurídica en todos sus actos y contratos y en tal sentido podrá adquirir, poseer y enajenar bienes y derechos de todas clases, contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles y criminales con arreglo a las leyes y gozará de todos los privilegios y exenciones que su principal condición le concede.- Artículo 2º. La Cooperativa tendrá como fines esenciales: a). Procurar vivienda digna, higiénica y económica a los socios de la Cooperativa de Crédito y Consumo de "San Ignacio"..... como medio práctico de conseguir sus propósitos. La Coope



CLASE 8ª

...rativa podrá realizar. - - - - -

a).- La compra de terrenos y parcelación de sola-

res.- b). La construcción de edificios con vivien

das para sus asociados.....e). La vigilancia

e inspección de las viviendas para la conservación

debidamente de las edificaciones y buena prestación de

servicios.....- Art. 33º.- El Presidente de -

la Junta Rectora ostentará la representación de la

misma, y además: a). Tiene la representación Ofi -

cial de la Cooperativa..... - - - - -

Lo inserto concuerda literalmente con dichos Es-

tatutos, sin que en lo omitido haya nada que lími-

te, contradiga o condicione lo transcrito. - - - -

Tiene en mi concepto, según interviene, capaci -

dad legal necesaria para otorgar esta escritura de

REGLAMENTO DE COMUNIDAD, 7 7 - - - - -

= E X P O N E =

Primero: Que la Cooperativa de Viviendas San Ignacio es dueña, de los edificios, sitos en el Paseo del Otero, Francisco Pizarro y Calle Nueva, sin nombre, - con un total de ciento noventa y dos viviendas y locales comerciales. - - - - -

La declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal, se consigno en escritura de fecha 12 de Julio de 1.977, autorizada por mí, estando inscrita en el Registro de la Propiedad de esta capital

Segundo: Estando pendiente de completar la formalización de los Estatutos o Reglamentos de la Comunidad - de propietarios, de dichos edificios, lo cual ya quedo previsto en la escritura de declaración de obra - nueva y constitución de propiedad horizontal, como desarrollo y complemento de las normas de comunidad allí consignada, y con base a lo expuesto. - - - - -

= O T O R G A =

Primero: Protocoliza y eleva a escritura pública el Estatuto de Comunidad del edificios sitos en el Paseo del Otero, Francisco Pizarro y calle Nueva sin nombre, de -



OC 8997891

CLASE 8ª

esta ciudad, el cual se halla escrito a máquina y
extendido en nueve folios de clase octava, serie -
00 números ocho millones novecientos noventa y sie
te mil veintidos y los siete siguientes en orden, -
y ocho millones novecientos noventa y siete mil tres
cientos cuarenta y tres, yo, el Notario, Doy fé. -

Firma Ilegible.- Signado: Fernando Bayano. Rubrica-
dos y sellado. - - - - -

= DOCUMENTO UNIDO =

ESTRUTUROS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, de los -
edificios sitos en el Paseo del Otero, calle Fran -
cisco Pizarro y calle Nueva sin Nombre, en la ciu -
dad de Valencia. - - - - -

Art. 1.- La comunidad de propietarios de los edi-
ficios sitos en el Paseo del Otero, calle Francis -
co Pizarro y calle Nueva sin nombre, se regirá por
las disposiciones de la Ley de 21 de Julio de 1.950

y en especial por las normas contenidas en el presente Reglamento. - - - - -

AMBITO DE ESTE REGLAMENTO =

Art. 2.- El presente Reglamento de la Comunidad -
afecta y obliga a todos los propietarios de las fin
cas enclavadas en los inmuebles sin número del Paseo
del Otero, calle Francisco Pizarro y calle Nueva sin

Nombre, en la ciudad de Palencia. - - - - -

Dicho edificio ha sido construido por la Cooperati
va de Viviendas "San Ignacio" y acogido a la Legisla
ción Oficial de Viviendas "Subvencionadas", expedien
tes, P.V.S. 61/72 y 62/72. - - - - -

Consta cada uno de dichos bloques, de planta de só
tano, planta baja, destinada a locales comerciales y
cuatro plantas altas, destinadas a viviendas en la
forma siguiente: tres portales con entrada por la ca
lle de Francisco Pizarro y un portal por calle Nueva
sin nombre; con cuatro plantas altas, de la 1ª a la
4ª; con cuatro viviendas en cada planta, letras A, B
C y D; tres portales con entrada por el Paseo del -
Otero y un portal por la calle de Pizarro, con cuatro



CLASE 8.ª

plantas altas, de la 1ª a la 4ª, con cuatro vivien-
das en cada planta, letras A, B, C y D; y tres por-
tales de entrada a calle Nueva sin Nombre y otro por-
tal de entrada a otra calle Sin Nombre, con cuatro -
plantas altas, de la 1ª a la 4ª, con cuatro vivien -
das en cada planta letras A, B, C y D. En total, cien
to noventa y dos viviendas: - - - - -

= DE LA PROPIEDAD COMUN =

Art. 3.- Se consideraran elementos comunes, además -
de los que se encuentran señalados en el Régimen de
Propiedad transcrito en la escritura de Declaración
de Obra Nueva y constitución de propiedad horizon -
tal, autorizada por el Notario de Palencia, Don Fer -
nando Bayano Baños, los siguientes: - - - - -

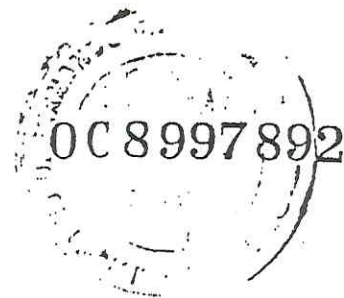
Art. 4.- Las plantas de sótano, NUMEROS UNO, SESEN -
TA Y SIETE Y CIENTO TREINTA Y TRES, que se encuen -
tran vinculados a las ciento noventa y dos vivien -

das según consta en el acta de sorteo autorizada por
dicho Notario de Valencia, Don Fernando Bayano Baños

Del propio modo, las rampas de entrada a dichos s^otanos, serán elemento común a los mismos, así como a aquellas instalaciones generales precisas para que las plantas sirvan al uso a que se destinan. - - - -

Art. 5.- Cada propietario podrá realizar, dentro de su vivienda o local de negocio, a su costa y previas las licencias legales en cada caso necesarias, pero sin el necesario consentimiento del resto de los condueños, las obras, modificaciones o reformas que estime oportunas, siempre que no afecten a los elementos comunes, no modifiquen la fachada o estructura exterior del inmueble, o no dañen la propiedad de otro condueño, no pongan en peligro la seguridad del edificio y no alteren la uniformidad o estética del mismo en su conjunto externo. - - - - -

Art. 6.- Los locales comerciales en planta baja, podrán destinarse a cualquier actividad, objeto o negocio permitido por las ordenanzas municipales, e instalar en ellos motores, o maquinaria siempre que se cuen



CLASE 8ª

te con la pertinente autorización del Organismo -
Administrativo competente, que en cada caso sea -
necesario. - - - - -

Art. 7.- El propietario o propietarios de las -
plantas bajas comerciales, se les reserva el dere
cho de dividir, en cualquier tiempo dichos locales
agruparlos de nuevo, todos o parte de ellos, inclu
so verticalmente, en el número de locales que ten
ga por conveniente, practicando una o mas veces -
las oportunas operaci nes materiales o jurídicas -
necesarias, así como la facultad de repartir, en -
tre los nuevos locales que se formen, las cuotas -
de participación señaladas, tanto en el valor total
del inmueble, como en los gastos y cargas comunes,-
sin alterar las cuotas de los restantes locales o
viviendas. - - - - -

Asimismo pueden abrir ventanas o huecos, en todas

sus fachadas, donde estimen convenientes y con su-
jección a lo dispuesto en las normas y disposicio-
nes vigentes al efecto. - - - - -

Art. 7.- Todo propietario de local comercial po-
drá colocar anuncios luminosos o de cualquier otra
clase siempre que no estropeen la estética de la fa-
chada aun cuando sobresalgan de la misma, si bien -

estos rótulos y carteles contarán con el VºBº de la
Comunidad y en caso de desacuerdo, están a los que
acuerde un arquitecto nombrado al efecto. - - - - -

Art. 9.- En la escritura de declaración de obra -
nueva y constitución de propiedad horizontal, se es-
tablece el módulo con que cada una de las fincas -
participan con relación al valor total del inmueble
como sigue. - - - - -

Los locales en planta de sótano-garaje, NUMEROS -
UNO, SESENTA Y SIETE Y CIENTO TREINTA Y TRES, cada -
uno de ellos el tres por ciento. - - - - -

Cada uno de los locales en planta baja, NUMEROS DOS
SESENTA Y OCHO Y CIENTO TREINTA Y CUATRO, cinco ente-
ros y cinco centésimas, los dos primeros y con seis -
centésimas por ciento. - - - - -

Y cada uno de los pisos en plantas primera a cuar



OC 8997893

CLASE 8ª

números del tres al sesenta y seis; sesenta y nueve al ciento treinta y dos; y ciento treinta y cinco al ciento noventa y ocho, un 0,395% - - - - -

Las cuotas especiales de cada piso o local en sus respectivos bloques y portal, serán en todo caso -
proporcionales a las cuotas generales anteriormente reseñadas, es decir, las siguientes: - - - - -

A).- CUOTA ESPECIAL DEL BLOQUE: Sótano, el 8,88%.-

Local comercial, el 16,24%; y sesenta y cuatro viviendas, cada una al 1,17%, el 74,88%, total, el -

100% - - - - -

B).- Cuota especial de portal: Sótano, el 8,88%; -

Local comercial, el 16,24% y diez y seis pisos a -

4,68%, cada uno, el 74,88, total: el 100%. - - - - -

Art. 10.- Los módulos señalados en el art. anterior, como cuotas de participación en el valor to-

tal del inmueble, serán de aplicación igualmente para la distribución de las cuotas de participación en los gastos y cargas comunes, con las excepciones siguientes: - - - - -

a).- Las plantas de sótano y la planta baja comercial no contribuirán a los gastos de mantenimiento, uso - conservación y reparación de los ascensores. Estos - gastos se abonarán exclusivamente por las ciento noventa y dos viviendas de las plantas altas restantes en proporción a sus módulos correspondientes. - - -

b).- Las plantas de sótano y planta baja comercial - no contribuirán a los gastos de mantenimiento, uso - conservación y reparación del portal, y escaleras. Estos gastos se abonarán por el resto de los propietarios de las demás fincas en proporción a sus módulos correspondientes. - - - - -

⇒ c).- Las plantas de sótano-garaje, tanto se encuentren vinculadas a las ciento noventa y dos viviendas de las plantas altas. De cuenta de estas y a partes iguales, no en proporción a sus módulos, serán los gastos que origine el mantenimiento conservación -



CLASE 8ª

reparación, utilización y administración de estas -
plantas de sótano-garaje. - - - - -

d).- Los gastos de conservación y ornato de las fa-
chadas, desde el suelo hasta el techo de la planta
baja comercial, será de cuenta de dichos locales co-
merciales de la planta baja . - - - - -

e).- Los impuestos o arbitrios que recaigan sobre -
todos los edificios, sin que se pueda concretar la -
cantidad con que cada uno de los propietarios debe -
de contribuir, se satisfaran por todos los expropie-
tarios del inmueble, en proporción a los módulos es-
tablecidos para cada finca. - - - - -

Los impuestos, arbitrios o contribuciones, y de -
más gastos, que afecten a cada una de las fincas, o
constituyan servicios particulares, serán abonados
exclusivamente por el propietario de la finca a que

Art. 11.- La Junta de Propietarios, reglamentariamente constituida, representa a todos ellos, y sus decisiones, adoptados dentro de los límites de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condueños, incluso para los disconformes, ausentes o incapacitados, siempre y cuando la disconformidad no este fundamentada en un precepto o disposición legal, y salvo lo establecido en la Ley de 21 de Julio de 1.960. - - - - -

Art. 12.- La Junta Directiva actua como Comisión Permanente de la Junta de Propietarios, y se compondrá por doce miembros, eligiendo de su seno, un Presidente, Un Secretario, Un Tesorero y los restantes Vocales. Corresponde al Presidente, la representación de la Junta de Propietarios y de los intereses de la Comunidad, tanto judicial como extrajudicialmente; la convocatoria de las reuniones la formación del orden del día y la dirección de los debates; la ejecución de los acuerdos de la Junta y el ejercicio de todas las facultades que expresamente le asigne la Ley.



CLASE 8A

rio, la facultad de llevar los Libros de la Junta y la certificación de los acuerdos y resoluciones de la misma, debiendo ser expedidos estos documentos con el Visto Bueno del Presidente. El Tesorero será el Responsable de los Libros Contables y documentos de contabilidad; y comunicará a la Junta de Propietarios cualquier irregularidad que se produzca en los sobros y pagos y en general de la gestión económica de dicha Junta. - - - - -

Art. 13.- La Junta de Propietarios se reunirá - siempre que lo estime el Presidente, cuando lo solicite la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas, tomando en este supuesto las fracciones como número entero, y, por lo menos, una vez al año, dentro del primer trimestre del mismo para censurar y aprobar las cuentas del ejercicio

pasado, así como aprobación de los presupuestos
del ejercicio siguiente: - - - - -

La convocatoria se efectuará mediante comuni-
cación que el Secretario hará por escrito a to-
dos los propietarios con derecho a asistir a la
misma con una anticipación mínima de quince días
señalando día, hora y lugar de la reunión, que
necesariamente habrá de ser en el municipio, y -
con expresión también del orden del día de asun-
tos a tratar. - - - - -

En el caso de que la Junta de Propietarios, una
vez constituida, deseara tratar sobre un asunto -
no incluido en el orden del día, deberá acordarlo
por mayoría de asistentes. - - - - -

Art. 14.- Para la adopción de acuerdos se esta-
rá a lo dispuesto en el art. 16 de la vigente -
Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de -



005336164

CLASE 8A

la legislación que en el futuro pueda dictar-
se para regular esta materia. - - - - -

Art. 15.- La Junta de Propietarios podrá -
nombrar un Colaborador, que será el Organo -
de gestión de la misma y cuyas atribuciones -
serán todas aquellas que la propia Junta le -
encomiende. No tendrá que ser necesariamente
propietario de piso. El cargo podrá ser remu-
nerado. - - - - -

Art. 16.- Corresponde a la Junta de Propie-
tarios fijar las normas de régimen interior -
que afecten a la convivencia entre las perso-

nas y a la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes; aprobar los correspondientes presupuestos de ingresos y gastos que anualmente han de regir y dictar las bases para su ejecución, así como aprobar su liquidación; con carácter general, y sin ninguna limitación, podrá conocer y resolver todos los asuntos que afecten al régimen y funcionamiento de los elementos comunes de los bloques.-

Todos los propietarios estarán sometidos a los acuerdos de la Junta en los asuntos que sean de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de los mismos sin excusa ni pretexto alguno. - - - - -

Art. 17.- La Junta de Propietarios llevará con carácter obligatorio dos libros. - - - -

a).- Libro de propietarios, en el que se hará constar el nombre del propietario inicial de cada finca y el de los sucesivos propietarios por cambio de titularidad de la misma, con expresión de su domicilio

El domicilio que el propietario sujeción a la



008997897

CLASE 11

efectos de su inscripción en el Libro, es el que -
tiene carácter legal para la Junta de Propietarios
y al que le serán cursadas las convocatorias para -
la celebración de sesiones. - - - - -

b).- Libro de actas, foliado y sellado por el Juzga
do Municipal, correspondiente al lugar de la finca -
o diligenciado por el Notario, en el que se refle-
jen las actas de sesiones celebradas por la Junta -
que serán firmadas por el Presidente y el Secreta -
rio. - - - - -

Art. 18.- Con carácter facultativo y por orden -
del Presidente de la Junta de Propietarios, se po-
drán llevar los libros auxiliares que sean necesá-
rios para el mejor desenvolvimiento de los trabajos

Art. 19.- La Junta General llevará la administra-
ción de: - - - - -

a).- Los doce portales. - - - - -

b).- Los tres bloques. - - - - -

c).- La comunidad general, todo, previa conformidad con el Presidente a que corresponda la gestión conservación, limpieza y decoración de los tres bloques. - - - - -

Art. 19.- Cada portal tendrá un Presidente, que será elegido por los vecinos de cada portal. - - -

Cada uno de los bloques tendrá un Presidente, que saldrá elegido entre los Presidentes de los cuatro portales de cada bloque. - - - - -

El Presidente de la Comunidad, será uno de los Presidentes de los tres bloques, de los otros dos Presidentes, uno será el Tesorero y el otro, el Secretario de la Comunidad General. - - - - -

Art. 20.- La Junta de condueños, a propuesta del Presidente, podrá ejercitar las acciones pertinentes

contra los condueños, o a sus familiares que infrinjan este reglamento o los acuerdos de las Juntas de Propietarios. - - - - -

Art. 21.- La Junta de Propietarios regulará las normas para la utilización de los servicios comu-



OC 8997898

CLASE 8ª

nos existentes en el edificio, así como el estable-
cimiento de horarios para el cierre de la puerta -
de los portales. - - - - -

La limpieza y sacudida de alfombras, se podrá rea-
lizar por las ventanas de las fachadas del inmueble,
siempre que esta limpieza se efectue antes de las -
diez de la mañana. - - - - -

Art. 22.- Los recipientes para la recogida de basu-
ras de cada vivienda, habrán de depositarse en el lu-
gar y hora que se indiquen por los Presidentes, para
su recogida por el servicio municipal de limpieza, -
procediéndose seguidamente a la retirada de los mis-
mos en el interior de las respectivas viviendas. - -

Es obligación ineludible el que los recipientes -
destinados a tal fin, sean herméticamente cerrado.-

Queda totalmente prohibido arrojar objetos, basu-
ras o desperdicios por las ventanas del edificio -

hacia el exterior, pudiendo llegarse, en caso de reiteración de esta falta a ponerlo en conocimiento de la autoridad competente. - - - - -

Art. 23.- Los días de pago de las cuotas que la comunidad estipule, será obligatoriamente entre los días uno y diez de cada mes. - - - - -

Art. 24.- Las disposiciones de este Reglamento, serán obligatorias para todos los propietarios actuales y futuros del inmueble, con las excepciones que ^{en/}el mismo se establecen para los dueños de los locales comerciales, en cuanto a su exclusión de determinados gastos comunes. - - - - -

Art. 25.- La comunidad se mantendrá por todo el tiempo que las Leyes permitan. - - - - -

Art. 26.- Las cuestiones no reguladas en este reglamento, se regirán por lo establecido en el art. 396 del Código Civil, y en la mencionada Ley de 21 de Julio de 1.960.- R. Pérez.- - - - -

ES PRIMERA COPIA LITERAL, que expido a instancia del otorgante en la representación que ostenta en doce folios de clase octava, serie OC números ocho millones novecientos noventa y siete mil ochocientos ochenta y nueve, los dos siguientes en orden. ocho millones no-



OC 8997899

CLASE 8ª

-vecientos novecienta y siete mil setecientos cuarenta y seis, ocho millones novecientos noventa y siete mil ochocientos noventa y dos y los siete siguientes en orden y dejo nota en su original. Palencia a diez y nueve del mes y año de su autorización, Doy fé.- Interlineado en-Vale

17

M

J-15

Fernando Bayo

