

dospasos@telefonica.net

Borrador de Estatutos para la Urbanización "DosPasos".

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
"URBANIZACIÓN DOSPASOS" SITA EN LA CARRETERA DE GRIJOTA KM. 0,500 DE PALENCIA.

Aprobados en Junta Ordinaria Celebrada el dia ----- de 2004

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. - Los presentes estatutos tienen por objeto complementar las normas de la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 8/1999) de 6 de abril de 1999 de reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio de 1960, estableciéndose reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del Conjunto residencial, sus diferentes fincas, piscina, instalaciones y servicios comunes, gastos de administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones para la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial sito en la Carretera de Grijota Km. 0,500, con NIF -----, en que fue objeto de declaración de obra nueva, división horizontal y constitución de servidumbres en escritura otorgada el dia -----, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Valladolid con residencia en Palencia, D. Julio Herrero Ruiz, y con el Número 1746 de su protocolo, por lo que las determinaciones contenidas en dicha escritura vincularán a los propietarios de las diferentes fincas registrales independientes que constituyen el régimen de propiedad horizontal constituido en la referida escritura pública.

II.- ELEMENTOS COMUNES

Artículo 2. Estos Estatutos, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, rigen los servicios y elementos comunes de la finca matriz, constituyendo una copropiedad ordinaria, al amparo de los artículos 396 y concordantes del Código, que serán aplicables siempre con carácter supletorio a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo dispuesto en su artículo 24.

Artículo 3. Para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no corresponden individualmente a las fincas se atribuyen las siguientes cuotas de participación:

La atribución de las parcelas que son comunes se hace pro indiviso y por partes iguales, es decir, 1/60 cada una.

Artículo 4. Son elementos comunes los siguientes:

—PARCELA J.— Parcela de suelo para saneamiento con fosa séptica y zanjas enterradas. Mide cincuenta y seis metros y setenta y siete decímetros cuadrados. Página 10 de Escritura de Constitución.

—PARCELA K.— RED VIARIA.— Mide cinco mil noventa y tres metros y veintiocho decímetros cuadrados. Págs 10 y 11 de Escritura.

—PARCELA M.— ESPACIO LIBRE de dominio privado y uso público. Mide mil doscientos cincuenta y seis metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados. Página 11 de la Escritura.

—Las piscinas, tanto de adultos como de niños, con todas sus instalaciones y servicios complementarios, que se encuentra ubicada en el centro de la urbanización.

—La pista de padel.

—El alumbrado público de la urbanización e instalaciones complementarias, como conducciones, farolas, etc.

—El resto de servicios e instalaciones que pueda tener la urbanización, hasta alcanzar el resto de la finca matriz de un total de ----- metros cuadrados, que no corresponden de forma individual a ninguna finca, y los que en futuro puedan existir por acuerdo de la Junta Rectora.

Artículo 5. Además de los enumerados en el art. 396 del código civil y en los párrafos anteriores, se consideran elementos comunes todos los constitutivos de la finca que en virtud de la escritura de división horizontal no hayan pasado a formar parte de las distintas fincas y que en consecuencia perteneciendo a la comunidad sirven para uso y aprovechamiento de todas las ellas. Especialmente se resalta como tales elementos comunes o partes en proindiviso, las siguientes: el suelo no privativo, los cimientos, muros y fosos, pasos, servicios, paredes maestras y medianeras, canalizaciones generales de agua potable, pluviales y residuales, saneamientos, fosa aséptica y bombas de alcantarillado, conducciones generales de electricidad, piscina comunal, cuartos de máquinas, zonas comunales de espacios libres, jardines comunes, instalación de riego automático, zona peatonal de uso común, muros de contención de terrenos, viales de la comunidad, alumbrado de zonas comunes, antena colectiva de televisión y parabólica y en general cuanto a conjunto residencial, sirva para su adecuado uso y disfrute comunal.

Artículo 6. Cada participe tendrá un derecho exclusivo de propiedad sobre su espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y, además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes.

Artículo 7. Estas fincas cuya titularidad "ob rem" se ha atribuido, están destinadas como anejo de las fincas, al disfrute colectivo por los titulares de estas. Por tanto, son por su destino indivisibles.

Del carácter de anejo a las fincas con que se configuran las cuotas sobre las fincas vinculadas, se deriva la imposibilidad de transmitir por separado ambos derechos. Esto se entiende tanto por la cesión de dominio como por la cesión de uso.

Artículo 8. Ningún propietario podrá efectuar obras de reparación o de otra clase en los elementos comunes sin la autorización de la Junta de Propietarios y en caso de urgencia con la autorización del Presidente o Administrador.

Artículo 9. Ningún propietario podrá ser privado del disfrute de los elementos comunes, aunque podrá regularse por mayoría el modo de hacerlo, siguiendo en este particular las normas que consten en el Reglamento de Régimen Interior.

III.- CUOTAS, GASTOS Y VOTOS

Artículo 10. El valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el total del valor del inmueble, y a los efectos de distribución de beneficios y cargas, será el que se indica en la escritura de división horizontal, que se ha de regir por los presentes estatutos.

Los gastos generales correspondientes a los elementos comunes del conjunto residencial y los servicios e instalaciones generales de condominio, serán satisfechos por los propietarios, por partes iguales entre todas las fincas a las que su dominio se atribuye. Del mismo modo, se satisfarán los arbitrios, contribuciones e impuestos de cualquier clase que puedan gravar el solar o la totalidad de la finca en conjunto

Artículo 11. Los gastos que origine la conservación o reparación de los elementos que solo se utilicen por determinados propietarios, correrán a cargo exclusivo de ellos.

Artículo 12. El desembolso de las cantidades que a cada propietario corresponda satisfacer, por su participación en los gastos comunes presupuestados para cada periodo mensual, o en los extraordinarios que se originen, tendrá lugar en los primeros quince días siguientes a la fecha del acuerdo, si se tratase de gastos extraordinarios, o en los primeros quince días del mes, si se tratase de gastos ordinarios

IV.- OTRO ARTICULADO

Artículo 13. De la propiedad privativa: Cada vivienda o finca, se entenderá constituida por la cabida comprendida dentro de los linderos, cualquiera que sea la diferencia existente con la que figure en su descripción o inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que quepa entablar reclamación alguna por exceso o defecto en la cabida.

Cada propietario tendrá la plena propiedad de la parcela que se le haya asignado, con las limitaciones que en la Ley se imponen.

Artículo 14. Los propietarios de cada finca pueden modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquella cuando no menoscabe o altere la seguridad del conjunto, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudiquen los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras, previamente a quien represente a la Comunidad. Cuando las obras o modificaciones efectuadas por cualquier propietario, afecten a las cosas o partes comunes de la edificación, o a los exteriores, habrán de someterse a la Junta de propietarios. No obstante, se faculta expresamente a todos y cada uno de los propietarios, de las fincas, para la instalación y uso de aparatos de aire acondicionado, de acuerdo con las condiciones normales exigidas, respecto a las misma, sin necesidad de autorización, de la Junta de propietarios, y cualquiera que fuese su ubicación en la misma, todo propietario estará obligado a realizar a su costa, dentro de su finca, aquellas obras, cuya omisión pueda perjudicar a la

propiedad común, a la de otros propietarios, respondiendo en caso contrario de daños y perjuicios.

Las reparaciones de las instalaciones y canalizaciones que hayan de hacerse por averías y obstrucciones causadas por uno de los propietarios o sus inquilinos, serán por cuenta de aquel ó de éstos.

Artículo 15. Las fincas del conjunto residencial, podrán destinarse a todos los usos permitidos por las Ordenanzas Municipales, y demás disposiciones legales sobre la materia, y especialmente el alquiler temporal o permanente.

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 16. La Comunidad estará regida por la Junta de Propietarios constituida por cada uno de los propietarios de las viviendas o fincas que conforman la Urbanización, y si alguno de éstos perteneciere a varias personas en común, deberán designar un Apoderado que lleve la representación suya a los efectos de la Comunidad.

Artículo 17. La Junta se reunirá por lo menos una vez al año, en sesión ordinaria, con objeto de examinar y aprobar, en su caso las cuentas y formular el presupuesto del año siguiente, así como elegir un Presidente, que representará en juicio y fuera de él, a la Comunidad, en los asuntos que la afecten, y aquellas que la Ley le confiere y se le confiere, especialmente, la facultad de nombrar Abogado y Procurador para cuantas defensas sean necesarias para la Comunidad, si por la Urgencia del caso no hubiere tiempo para convocar la correspondiente Junta

También se reunirá la Junta a solicitud del Presidente, del Administrador o de partícipes que representen, al menos al veinticinco por ciento de las cuotas de participación o cuarta parte de los propietarios.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 16 y 17 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

En el supuesto de no poder elegir Presidente por falta de candidatos, se nombrará el propietario correspondiente a la vivienda A-1 y así sucesivamente nombrando en orden correlativo en número y letra en cada período, volviendo a comenzar nuevamente la rotación cuando lo hubiese sido la totalidad de los propietarios.

Artículo 18. La convocatoria tendrá los requisitos del artículo 16 de la LPH, por lo que será siempre por escrito, indicando el orden del día, lugar y fecha de la reunión, y con un mínimo de seis días de antelación para las juntas ordinarias y con dos días para las extraordinarias.

En la misma citación se hará constar la primera y segunda convocatoria, con una diferencia mínima de 30 minutos. El lugar de celebración será en el club social de la Urbanización.

Artículo 19. La Junta podrá celebrarse en primera convocatoria cuando estén presentes, cuando menos, la mitad de los propietarios que a su vez sumen más del 50% de las cuotas; en segunda será suficiente la asistencia global de Propietarios y de cuotas.

Artículo 20. Los acuerdos de unanimidad, de mayoría cualificada, necesitarán en todo caso del quórum fijado en el artículo 17 de la LPH, regla 1.^º

Artículo 21. Los acuerdos sobre infraestructura común para el servicio de telecomunicación, un tercio de los integrantes que representen un tercio de las cuotas de participación, a tenor del artículo 17, regla 2.^º Y para los ordinarios de administración, que afecten al uso y conservación

de las instalaciones y servicios de la urbanización, reformas, funcionamientos, horarios, cuentas y presupuestos, necesitarán únicamente la mayoría simple, siempre que a su vez representen mayoría de cuotas de participación de los asistentes, bien en primera o segunda convocatoria, conforme la regla 3.^º del citado precepto legal.

Artículo 22. Bastará la firma del Presidente y Secretario-Administrador en las actas, o incluso de uno solo si por cualquier circunstancia uno de los dos no puede firmar por ausencia o enfermedad, y si hubiera discrepancia entre ambos prevalecerá el criterio del Secretario, sin perjuicio de lo que decida la próxima Junta General, aclarando de esta manera lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley, que por lo demás es aplicable en su totalidad, debiendo remitir a cada miembro de la Junta Directiva copia del Acta todas las reuniones, a fin de que, en su caso, pueda ser impugnada en el plazo máximo de tres meses, conforme el artículo 18, pasado el cual se considerará a todos los efectos su conformidad.

Los acuerdos que necesiten unanimidad o mayoría cualificada, previstos en el artículo 9 de este Estatuto, no serán ejecutivos hasta que transcurra el plazo fijado para la impugnación judicial; por el contrario, lo que solamente necesiten el requisito de mayorías, conforme al artículo 10, serán ejecutivos desde el momento en que sean adoptados.

Artículo 23. En lo no previsto en este estatuto se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, haciendo constar expresamente que ningún propietario podrá exigir la división de este resto de la finca matriz, pues resultaría inservible para el uso que se destina, conforme el artículo 401 del Código Civil.

DE LA UTILIZACIÓN DE PISCINAS

Artículo 24. El uso y disfrute de la piscina y zona de recreo del Conjunto Residencial, corresponderá a los propietarios de las fincas, debiendo contribuir a los gastos de mantenimiento en proporción a su cuota de participación.

Artículo 25. Las piscinas de la Urbanización se abrirán normalmente desde el 1^º de Junio hasta el 30 de Septiembre, aunque queda facultada la Junta Directiva para que, atendiendo a las opiniones recogidas y a la vista del tiempo existente, puedan atrasar o adelantar el periodo de funcionamiento, adoptando el acuerdo por régimen de mayorías conforme al articulado de los Estatutos de la Urbanización.

Artículo 26. De la misma manera, por régimen de mayoría, se establecerá el horario de uso, el tiempo destinado a clases de natación, prácticas y campeonatos, así como otras actividades sociales.

Artículo 27. Para la entrada en el recinto de la piscina será totalmente necesario, caso de así disponerlo la Junta Directiva por acuerdo mayoritario, presentar el carné, emblema o distintivo que para cada temporada se fije.

Artículo 28. Se facilitarán estos distintivos a toda persona que conviva de forma continuada con el cabeza de familia (propietario o quien ocupe con consentimiento del mismo el piso o local), siempre que tengan más de 8 años, siendo la entrada libre hasta dicha edad pero que vayan acompañados de persona mayor.

Artículo 29. Para el cumplimiento de lo anterior, todo propietario facilitará a la Junta Rectora, a través del Presidente o Administrador, la relación de personas, indicando parentesco, a fin de poder hacer para cada uno el distintivo correspondiente.

Artículo 30. Para el acceso y permanencia en la piscina tendrá que llevarse ropa adecuada,

concretamente se prohíbe utilizar otra que no sea el traje de baño y camisa o similar y siempre con zapatillas de baño.

Artículo 31. Dentro del recinto de la piscina se tendrán en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

- a) Obligación de usar el gorro de baño para toda persona que tenga el cabello largo.
- b) Prohibición total y absoluta de celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de los usuarios.
- c) Se prohíbe consumir comidas y bebidas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.

Artículo 32. De manera especial se prohíbe la entrada de cualquier perro u otro animal en el recinto, aunque sea atado y con bozal.

Artículo 33. Es totalmente obligatorio ducharse antes de entrar en el baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina.

DE LA UTILIZACIÓN DE LAS PISTAS DE PADEL

Artículo 34. Las pistas de padel estarán abiertas durante todo el año y con el siguiente horario: de 10 a 23 horas.

Artículo 35. Tienen derecho a su utilización los propietarios o usuarios de las fincas, así como sus familiares. Podrán jugar con personas ajenas a la Urbanización, en calidad de invitados, siempre y cuando, como mínimo, la mitad de los jugadores tengan la condición de residentes en la Urbanización.

Artículo 36. Los niños menores de 10 años no podrán utilizar las pistas sin estar acompañados de mayores, salvo en aquellos momentos en que no haya peticiones previas y se encuentren vacías.

Artículo 37. Cada propietario tendrá derecho a solicitar la utilización de la pista UNA HORA al día como máximo, salvo que las instalaciones estén libres.

Artículo 38. El encargado de las pistas, que será un empleado de la Urbanización, dispondrá de una lista con el consiguiente cuadro de horarios a fin de que puedan inscribirse los interesados que deseen jugar, debiendo hacerse la inscripción el día anterior de 18 a 20 horas.

Artículo 39. El uniforme a emplear por los jugadores será el deportivo normal y habitual en este juego, tanto en ropa como en calzado, quedando prohibido utilizar las pistas de padel a aquellos que no cumplan con este requisito.

Artículo 40. La Junta Directiva decidirá los días y horarios que las pistas se destinan a clases, campeonatos y actividades sociales.

DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 41. Del conserje: El Conjunto Residencial podrá tener un conserje con las obligaciones propias del mismo, que deberá cumplir las instrucciones que se establezcan en la Junta de la Comunidad y le ordene el Presidente de la Comunidad o el Administrador.

Artículo 42. Todo personal contratado tendrá una misión que cumplir en la Urbanización, en aras

de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Artículo 43. En atención a ello, las instrucciones emanadas de la Junta Directiva deberán ser cumplidas exactamente por todos los propietarios.

Artículo 44. Queda, por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o Administrador conforme a este Reglamento, siendo la Junta Directiva, a través de sus órganos, quien exclusivamente dará instrucciones, recompensas o castigos a las personas contratadas.

DEL SERVICIO DE BASURAS

Artículo 45. Para el correcto funcionamiento de este servicio, evitando una desorganización que llevaría consigo problemas de malos olores e insalubridad, además de falta de estética, queda establecido que la bajada de basuras individuales a los cubos existentes en cada manzana será de 21 a 23 horas, estando fuera de este horario cerrados dichos cuartos y quedando prohibido bajar los desperdicios en horario distinto y, por supuesto, dejar bolsas u otro tipo de recipiente fuera del lugar destinado al efecto.

Artículo 46. Las basuras individuales deberán ser bajadas siempre en bolsas de plástico cerradas u otro sistema similar, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento, depositándolas únicamente dentro de los cubos colectivos.

Artículo 47. Atendiendo al horario de recogida por los servicios municipales, la Junta Directiva queda facultada para cambiar estos horarios por acuerdo mayoritario.

DE LA UTILIZACION DE SERVICIOS COMUNES POR INVITADOS

Artículo 48. Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los propietarios u ocupantes de las fincas deberá tenerse en cuenta, como regla principal, que este disfrute estará siempre supeditado a que sea posible y que no prive en ningún momento de los derechos de todos y cada uno de los propietarios o residentes en la Urbanización.

DEL DOMICILIO

Artículo 49. La finca objeto de propiedad exclusiva será considerado a todos los efectos como domicilio legal para recibir notificaciones salvo que expresamente y de forma fehaciente se designe otro distinto, comunicándolo al Presidente de la Comunidad o al Administrador.

DEL SEGURO

Artículo 50. Será establecido un seguro sobre la totalidad de la Urbanización a cargo de ésta, que cubra los riesgos de incendio, inundaciones y Responsabilidad Civil, siendo la Junta Directiva la autorizada a concertarlo o modificarlo en bien de los intereses comunitarios.

Artículo 51. En caso de siniestro, la indemnización percibida se destinará a la reconstrucción del inmueble o, en su caso, de la parte destruida, quedando la cantidad sobrante como fondo de la Comunidad. Si la indemnización fuera insuficiente para cubrir la reconstrucción, los distintos titulares habrán de concurrir a cubrir la diferencia en proporción a su cuota

Artículo 52. Cada propietario debería concertar un seguro que cubra los daños que pueda producir a otros propietarios o a la propia comunidad.

OTROS

Artículo 53. Los propietarios que tengan en la Urbanización perros deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente:

- a) Los perros deberán ir siempre atados y con bozal, esto es, que bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Urbanización.
- b) Se evitará totalmente que estos perros hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes de la Urbanización.
- c) Que los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.

Artículo 54. Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas.

Artículo 55. Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto.

Artículo 56. El paseo en bicicleta se hará únicamente en los lugares donde no se moleste y a velocidad moderada.

Artículo 57. La utilización de vehículos y ciclomotores dentro de la Urbanización se hará respetando siempre a los peatones que tendrán prioridad y por los lugares habilitados para ello, siendo obligatorio moderar la velocidad, no excediendo en ningún caso los 20 Km. a la hora.

Por otro lado, los vehículos deberán ser estacionados en los lugares habilitados como aparcamientos, y en los garajes particulares de cada finca, no debiendo estacionarse en las calles adyacentes a las mismas.

Artículo 58. En todo lo no previsto en los Estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal vigente y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 59. Sumisión Territorial. Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional se planteen, los propietarios se someten expresamente a los Juzgados o Tribunales de Palencia.

Artículo 60. Sumisión de Arbitraje. Con excepción de los procedimientos de desahucio o de privación de uso del apartamento a que se refiere el artículo 19 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y de aquellos otros de equidad regulados en los números 2 y 3 del artículo 16 de la misma Ley, todas cuantas otras cuestiones puedan surgir entre los propietarios han de someterse al juicio de equidad.

* NOTA: Este es un borrador de los Estatutos que deberán ser aprobados en la Junta de Constitución, no vinculando a la Urbanización hasta la Constitución de la Comunidad y la futura aprobación de los mismos.

MARGARITA SAMPER DONCEL
MIGUEL A. CURISES ORTEGA
ADMINISTRACION DE FINCAS
SEGUROS
C/ Lope de Vega 10 A - 1º A
Tfno./Fax 979 74 85 14
34001 PALENCIA