

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN SAN SEVERIANO N^o 2 Y 4 Y LOCALES COMERCIALES, PERTENECIENTES AL MISMO.

CAPITULO I

ART.1.- CONSTITUCIÓN Y DENOMINACIÓN.- Se constituye en este acto la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la Avda de San Severiano n^o 2 y 4 de Cádiz, distribuida por pisos y locales al amparo de la Ley de 21 de julio de 1.960 y se denomina "Propiedad Horizontal del Edificio de la Avenida de San Severiano n^o 2 y 4" de esta capital, y así será conocida para todos sus actos y relaciones.

ART.2.- FUENTES DE APLICACIÓN.- se regulará por la Ley especial citada, por estos Estatutos 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 transcendencia real y se solicita la inscripción en el Registro de la propiedad.

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

ART.4.- DURACIÓN.- Se constituye por un plazo indefinido de duración, salvo que otra cosa dispongan todos los propietarios por Escritura pública.

ART.5.- SUMISIÓN JURISDICCIONAL.- Los propietarios actuales o futuros se someten a la jurisdicción de los juzgados y Tribunales de esta capital, con renuncia a cualquier otra, para el ejercicio de cuantas acciones y excepciones le correspondan, salvo que la Ley disponga otra cosa.

ART.6.- PETICIÓN PREVIA.- Antes del ejercicio de cualquier reclamación judicial cada propietario deberá comunicar su petición al Presidente, a fin de que la Junta en el plazo de 30 días resuelva lo procedente. Una vez haya transcurrido dicho plazo, haya o no contestado, podrá ejercitar las acciones que le competan.

CAPITULO II

ART.7.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE COMUN.- Son partes o elementos comunes, todos aquellos que no estén atribuidos exclusivamente y privativamente a cada condueño y sirvan al interes común de todos y en especial los siguientes:

A).- El suelo, subsuelo y vuelo, donde está enclavado el Edificio, hasta donde alcance el derecho de propiedad y lo que permitan las Leyes o Reglamentos. Se exceptúa un patio en la

planta baja del inmueble, de doscientos cuatro metros, noventa y cuatro metros cuadrados, que por Escritura de división horizontal del Edificio constituye anexo inseparable del Local nº 5.

B).- Los cimientos, pasos, muros, fosos, cubiertas, las paredes maestras y las paredes propias o medianeras colindantes.

C).- Las canalizaciones, conducciones y servicios comunes de electricidad, aguas potables, pluviales y residuales.

D).- La decoración exterior e inferior del Edificio de la parte común.

E).- Las escaleras, portales, rellanos, azoteas y vías de tránsito del Edificio.

ART.8.- USO Y SERVICIO.- Cualquiera de los propietarios puede exigir que los elementos y servicio comunes estén al corriente y 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 impidan a los demás utilizarlos. La junta podrá fijar las normas de régimen interior para el referido uso y servicio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

ART.9.- EXPENSAS Y MEJORAS.- Las expensas y mejoras necesarias, útiles o de lujo 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 del Edificio ni menoscaben el derecho de alguno de los propietarios.

ART.10.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- La responsabilidad civil dimanante del inmueble, se distribuirá entre los dueños a prorrata de sus cuotas en la copropiedad.

La responsabilidad nacida de culpa o negligencia imputable a uno o varios condueños concretos, u ocupante de un o unos específicos pisos o locales, será de cargo del propietario o propietarios de los mismos.

ART.11.- SEGUROS.- El Edificio deberá estar asegurado contra toda clase de riesgos, sin perjuicio de que cada propietario asegure su vivienda o apartamento en la forma y condiciones que loestime más procedente.

La Junta elegirá el asegurador y determinará el capital asegurado en la medida necesaria, para cubrir el coste de reconstrucción.

CAPITULO III

ART.12.- DE LA PARTE PRIVATIVA DE CADA PROPIETARIO.- Cada propietario tiene la plena propiedad de su local o vivienda 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, sin limitación alguna.

A cada vivienda o local corresponde como inherente e inseparable un derecho de copropiedad con los demás copropietarios, en los elementos, pertenencias y servicios comunes. Sólo puede disponer del mismo junto con la propiedad privativa de cada piso y no son susceptibles de división.

La cuantía de la cuota se dirá en la descripción de cada uno de ellos. Dicha cuota es inalterable y no podrá variarse sino por acuerdo unánime, en la forma prevista en la Ley; y servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad.

ART.13.- USO Y DISFRUTE.- 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 u ordenanzas municipales, en estos Estatutos y en los acuerdos de la Junta.

Queda prohibido:

a) Instalar círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos.

Se exceptúa de esta prohibición los locales comerciales.

b) Alterar la actual distribución de los huecos exteriores a las fachadas, escaleras, o abrir otros nuevos.

c) Instalar anuncios en la fachada, excepto en los locales de planta baja.

d) Decorar u ornamentar las fachadas exteriores, al objeto de conservar la uniformidad.

e) Variar esencialmente la estructura de los pisos en cuanto afecte a la consolidación y seguridad de la parte común.

f) Tender y colgar ropas y cosas que afecten estéticamente a la vista de la casa.

No obstante lo anterior, la Junta de Propietarios podrá, en los casos que no hubiere perjuicio para el interés común, levantar alguna de las citadas prohibiciones.

ART.14.- TITULARIDAD.- Cada vivienda 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.

ART.15.- OBRAS Y REPARACIONES.- Cada condueño podrá hacer en su piso o local y en sus servicios e instalaciones privativas, las obras o modificaciones que estime convenientes, siempre que no afecten a la parte común, en los términos 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 pisos y locales.

ART.16.- SERVIDUMBRES Y SERVICIOS.- Cada propietario debe consentir en su piso o local los servicios y servidumbres requeridos por los servicios comunes y en especial están

obligados a dar paso a las conducciones generales tal y como están constituidas o fueren modificadas en el futuro.

Las servidumbres y servicios que puedan imponerse en el futuro, serán acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios en los terminos de la Ley; sin perjuicio de que la Comunidad le indemnice por la parte privativa utilizada, además de los daños y perjuicios causados.

ART.17.- DANOS.- Si por la rotura de cañerías, humedades, grifos abiertos, obras de reforma, reparaciones y cualesquiera daños ocurridos por dolo o negligencia en uno de los pisos o locales se ocasionaren desperfectos en las partes comunes o en las privativas, el propietario del piso 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 piso o local perteneciere a varias personas, responderán todos solidariamente de los gastos comunes o privativos que estuvieren pendientes de pago; así como de los daños inferidos por la causa precedente.

ART.18.- GASTOS E IMPUESTOS COMUNES.- Cada propietario está obligado a aportar al fondo común en el tiempo y forma fijados la parte que le haya sido asignada en el presupuestos de gastos previsibles para el ejercicio siguiente.

De igual forma está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponde en los gastos comunes causados.

El Presidente, como tramite previo al ejercicio de la acción judicial correspondiente, le requerirá de pago en forma fehaciente, y si transcurridos quince días no lo hiciere efectivo, se procederá a exigirlo por la via judicial el importe de lo adeudado, así como las costas y gastos judiciales, incluso los honorarios y derechos de Letrado y Procurador aún cuando fuere voluntaria su intervención.

ART.19.- REPARACIÓN.- Los daños y deterioros causados por dolo o culpa en los elementos comunes o en los privativos de otros locales o viviendas, vendrá obligado el causante a reparalos inmediatamente a sus expensas.

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

ART.20.- INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LAS COSAS COMUNES.-

La Junta podrá acordar visitas e inspecciones periódicas en los pisos y locales para tener en buen uso y aprovechamiento los elementos comunes.

No obstante lo anterior, sin necesidad de acuerdo alguno, El Presidente o Secretario, incluso con asistencia de Notario, podrá hacerlo cuando lo estime conveniente, con la sólo notificación previa al ocupante del piso o local.

De igual forma el ocupante está obligado a permitir la entrada a los facultativos u operarios que sean necesarios para la conservación y reparación de las cosas comunes y tolerar el deposito de los elementos que fueren necesarios para tales fines.

CAPITULO IV

ART.21.- ORGANOS DE LA COMUNIDAD.- Los intereses comunes están regidos por la Junta de Propietarios, el Presidente de la misma, el Vicepresidente y el Secretario-Administrador, con las funciones que se le asignan en la Ley y en estos Estatutos, o se les confiera en lo sucesivo.

ART.22.- LA JUNTA DE PROPIETARIOS. COMPETENCIAS.- 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 determine estos estatutos y lo que acuerde validamente en las sucesivas reuniones.

ART.23.- REUNIONES. CONVOCATORIAS Y ACUERDOS.- La Junta se reunirá por lo menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas del año próximo y las últimas del ejercicio, o para cualquier otro asunto que sea de interes común.

La convocatoria se hará por el Presidente. También podrá promover la reunión la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

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. 3).- Turno dedicados a ruegos y preguntas.

Las reuniones podrán celebrarse cualquier día, sea o no inhábil.

La citación se hará por escrito conteniendo las menciones anteriores, con cinco días de antelación por lo menos.

En caso de que la Junta fuera calificada, por el Presidente o los Promotores de la convocatoria de extraordinaria, se hará con el tiempo necesario para que llegue a conocimientos de todos, pero en todo caso con 48 horas de antelación.

La Junta podrá reunirse validamente, aun sin convocatorias del Presidente, siempre que concurren la totalidad de los Propietarios y así lo decidan. La concurrencia a la Junta podrá ser personal o por apoderado con poder suficiente para ello. Será válida la representación en documento privado.

Después de discutido un asunto objeto de la reunión se pondrá a votación entre todos los concurrentes, siendo válido el acuerdo que tenga el voto de la mayoría total de los propietarios y que representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos de la primera, salvo que estuviera prevista en ésta.

En esta última reunión serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes que representen más de la mitad del valor de las cuotas de los propietarios presentes. Si tampoco pudiera lograrse la mayoría se estará a

lo que dispone el apartado último del art. 16 de la Ley.

No obstante lo dispuesto en esta regla general, algunos acuerdos están sujetos a las siguientes reglas:

A).- se exigirá unanimidad de todos los propietarios para los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos.

Los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente, con copia literal del acuerdo adoptado y si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan en la misma forma su discrepancia se entenderán vinculados por el acuerdo que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes prestaren su conformidad.

B) Se exigirá la aprobación de todos los propietarios ante Notario, para acordar la destrucción total o parcial del edificio, la conversión en propiedad o copropiedad ordinaria o la aportación del mismo a una persona jurídica.

Los acuerdos serán ejecutados por el Presidente de la Junta, salvo acuerdo en contrario de dicha Junta.

La suspensión del acuerdo sólo podrá suspenderse por acuerdo en contrario de la Junta o por resolución judicial, según determina la norma 3ª del art. 16 de la Ley.

Para la impugnación de los acuerdos se estará a lo dispuesto en las Leyes y en especial a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

ART.24.- 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. Podrá asimismo nombrar abogados y Procuradores para que le representen y defiendan en juicio; así como cualesquiera otra persona cuando lo estime a su sólo juicio y sea necesario, al interés común.

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

C) Ejecutar y ordenar la ejecución de los acuerdos sociales y de todo aquello que sea de interés común y vigilar su cumplimiento.

El Presidente será elegido entre los propietarios de vivienda. Su mandato será de un año y prorrogado su mandato tácitamente por iguales periodos de tiempo, mientras no haya sido nombrado otro nuevo.

El ejercicio de su cargo se acreditará con certificación expedida por el Secretario-Administrador, donde así conste.

El cargo es gratuito e irrenunciable sin justa causa, apreciada por la Junta.

ART.25.- EL VICEPRESIDENTE DE LA JUNTA.- El Vicepresidente será elegido por la Junta entre los propietarios de vivienda. Será elegido por un año, prorrogado por iguales periodos de tiempo, mientras no haya sido nombrado otro nuevo. Sus funciones son las de auxiliar y sustituir al Presidente, en caso de ausencia o enfermedad grave, y en todas aquellas facultades que le sean delegadas. Su cargo será gratuito e irrenunciable sin causa justificada apreciada así.

por la Junta.

ART.26.- EL SECRETARIO ADMINISTRADOR.- Los propietarios elegirán un Secretario-Administrador, como mandatario de la Junta, teniendo las atribuciones que le confieren las Leyes y en especial las que se determinen en estos Estatutos o en acuerdos posteriores. Será elegido por un año, prorrogado tácitamente por periodos iguales de tiempo, mientras no haya sido nombrado otro nuevo.

El cargo será gratuito e irrenunciable sin causa justificada, apreciada así por la Junta.

ART.27.- LIBROS Y DOCUMENTOS.- Todos los Libros y Documentos estarán bajo la dependencia y custodia inmediata del Secretario-Administrador y a disposición, en cualquier momento del Presidente de la Junta.

De igual modo podrán ser examinados y consultados con la debidas garantías por cualquiera de los propietarios o personas autorizadas por los mismos.

Igualmente podrán obtener notas, apuntes o certificaciones de sus acuerdos, expedidas por el Secretario-Administrador con el Visto Bueno del Presidente.

Los acuerdos de la Junta serán escritos con las menciones necesarias en un Libro de Actas, foliado y sellado por el Juzgado de Cádiz o por cualquier Notario, haciendo constar el destino del Libro, el número de folios que consta y cualquiera otras funciones que estime necesarias o convenientes.

CAPITULO V

ART.28.- LIBROS DE CONTABILIDAD.- La Junta ordenará que se lleven los Libros de Contabilidad necesarios para la mejor administración, anotandose los ingresos y los gastos en los mismos.

ART.29.- INGRESOS Y GASTOS COMUNES.- Son ingresos todos aquellos que procedan de las partes o elementos comunes o se disponga así en las Leyes, o en acuerdos sociales.

Son gastos comunes todos aquellos que redunden en beneficios de todos y en especial los de conservación o reparación de los elementos comunes, seguros, contribuciones e impuestos generales (excluidos los que afecten sólo a cada piso o local) y otros analagos.

La contribución en los gastos comunes se hará conforme al módulo de participación señalados en cada piso.

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

ART.30.- CUENTA BANCARIA.- Podrá abrirse una cuenta corriente en un banco o Caja de esta Capital a nombre de la Comunidad de Propietarios.

Para retirar fondos de esa cuenta será necesaria la firma del Presidente y del Secretario de la Junta.

Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservarán debidamente ordenados todos los justificantes de

ingresos y gastos y el 31 de diciembre de cada año se cerrará la contabilidad.

ART.31.- EXPEDICIÓN DE RECIBOS.- El administrador expedirá los recibos necesarios para el cobro a los propietarios de su parte proporcional de contribución al fondo común.

CAPITULO VI

ART.32.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN.- Serán causas de disolución especiales las siguientes:

A).- La destrucción total del edificio, por cualquier causa, salvo acuerdo en contrario de los propietarios tomado en la forma prevista en en la norma 12 del art.16 de la Ley.

B).- La destrucción parcial.- Se estimará como tal cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste, esté cubierto por el seguro.

C).- Por la enajenación total del edificio, por la conversión en propiedad o propiedad ordinaria, tomado por acuerdo expreso ante Notario, de todos los propietarios.

ART.33.- RECONSTRUCCIÓN.- La reconstrucción del edificio una vez acordada será por acuerdo de la mayoría de la Junta.

Las indemnizaciones debidas por el seguro, serán cobradas por el Secretario-Administrador con intervención del presidente de la Junta, y depositadas en una cuenta corriente de cualquier Banco o Caja de Ahorros de esta Capital.

Si el siniestro es parcial, se destinarán las indemnizaciones a la reparación de las cosas siniestradas y si fuera insuficiente se completará con los fondos comunes. Los fondos comunes y las derramas que en caso necesario se produzcan entre los propietarios de los pisos sólo se aplicarán a la reconstrucción y reparación del Edificio.

Si el siniestro es total y la Junta acordara su reconstrucción y la indemnización fuere insuficiente para verificarla, lo que faltare se desembolsará por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones, adjudicándoles viviendas y locales que sustituyan a los antiguos con la misma situación y emplazamiento.

Los condueños que no acepten o voten en contra de la reconstrucción podrán vender su propiedad a los demás que la acepten.

Si no se reconstruye se venderá el solar o resto de la finca, y el precio obtenido de la venta en unión del importe de la indemnización percibida por el siniestro, se distribuirá entre los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones en los elementos comunes.