

NORMAS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITUADO EN

PLAZA DE LA LIBERTAD, N°12- REUS

La Comunidad de Propietarios se regirá por lo dispuesto en el presente título constitutivo, por lo dispuesto en los Estatutos que pudieran aprobarse con los requisitos legales y, como reglas especiales, se hacen constar las siguientes:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- Régimen legal.-----

Los presentes Estatutos se redactan de acuerdo con lo establecido en la Ley 49/60, de 21 de julio, que regula la Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999 y bajo el principio de autonomía de la voluntad reconocido en el artículo 1.255 del Código Civil. De esta forma, la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la Plaza de la Libertad, n° 12, de Reus, se regirá en primer lugar por las disposiciones de los presentes Estatutos y en todo aquello que no figure expresamente regulado en los mismos o en los Reglamentos de Régimen interior que se adopten en su desarrollo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, subsidiariamente, a las disposiciones del Código Civil.-----

ARTICULO 2°.- Naturaleza de las normas estatutarias.

Los presentes Estatutos y las modificaciones que se introduzcan en ellos serán obligatorios para todos los

propietarios de las fincas que componen o puedan componer en el futuro el edificio. -----

A tal fin, todo propietario se obliga a imponer y hacer respetar los presentes Estatutos y demás normas complementarias a cualquier persona física o jurídica a la que, por cualquier título, transmita o ceda la ocupación total o parcial de la finca de su pertenencia.-----

ELEMENTOS COMUNES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS

ARTICULO 3º.- Elementos comunes.-----

Además de los enumerados en el artículo 396 del Código Civil, como aplicación del mismo y a modo enunciativo, serán considerados como elementos comunes, los siguientes:

i) El solar en que se halla enclavado el edificio y el vuelo.-----

ii) Las cimentaciones y cubiertas.-----

iii) Los elementos estructurales, como pilares, vigas, forjados y muros de carga.-----

iv) Las paredes maestras, los muros y las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas. También lo serán los muros de cerramiento y los tabiques o muros que tengan por finalidad separar las distintas fincas del total edificio.-----

Asimismo, serán considerados como tales, todos los restantes elementos constructivos que conforman las zonas de uso común.-----

v) El portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos.-----

vi) Los ascensores y sus recintos, así como los de los depósitos, contadores, telefonías y de otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo.-----

vii) Las instalaciones y conducciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas, electricidad, Incluso las de aprovechamiento solar, así como las de agua caliente, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio; así como las antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicaciones, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.-----

viii) Las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. -----

Asimismo, se consideran elementos de propiedad común todas las cubriciones de los espacios privativos y los elementos comunes de comunicación vertical, pero no así los patios de servicio ubicados en la planta sótano, que quedan adscritos a la planta desde la que se accede a ellos, con acceso exclusivo y reservado para limpieza y mantenimiento.

Igualmente se consideran igualmente elementos de propiedad común las fachadas y la estructura portante del edificio, así como las instalaciones comunes de abastecimiento de agua y el saneamiento, acometidas a la red eléctrica y de telecomunicaciones y sistemas de protección colectiva instalados en las cubiertas, como líneas de vida, pararrayos o equipamientos similares.-----

ix) En particular, se configura como elemento común la escalera y núcleos de comunicación vertical que dan acceso al exterior a los diversos elementos de la división horizontal.-----

ARTÍCULO 4°.- Disposición del derecho de propiedad sobre los elementos comunes.-----

En relación con los citados elementos comunes, al no ser susceptibles de división, el derecho de copropiedad de cada propietario sobre los mismos sólo podrá ser enajenado, embargado o gravado conjuntamente con la finca privativa de cada uno de ellos.-----

ARTÍCULO 5°.- Utilización de los elementos comunes.

Los elementos comunes están adscritos al uso común de los propietarios y ocupantes por cualquier título de las fincas privativas a que dicho elemento común corresponde, y serán utilizados. según su destino, sin que ninguno de los copropietarios pueda obstruirlos, practicar huecos, sobrecargar las instalaciones ni realizar acto alguno que

pueda deteriorar los equipos, suministros y restantes instalaciones en perjuicio del resto de los copropietarios.

Ningún copropietario podrá realizar obras en los elementos comunes, aunque sea en interés de todos, sin el previo permiso de la Junta de Propietarios, exceptuándose de dicha prohibición únicamente los casos de extrema urgencia o necesidad, si no fuera posible ponerlo en conocimiento del Presidente de la Comunidad, al objeto de obtener la pertinente autorización.-----

No obstante lo anterior, la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A., S.M.E., Unipersonal podrá instalar en la cubierta conducciones y salidas de humos, salidas de gases, así como la instalación de máquinas de frío y/o calor, y cualquier otra de naturaleza análoga a las anteriores, pasando a través de los patios interiores las conducciones necesarias, sin necesidad de contar para ello con autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, constituyéndose así una servidumbre de paso a favor de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., esta servidumbre es independiente de la reserva de espacio de 100m2 constituida en el art. 10 párrafo 1 de las Disposiciones Generales de las Normas de la Comunidad.

Confluyen en el edificio las siguientes circunstancias y condiciones constructivas que deben considerarse y

mantenerse efectivas para el funcionamiento correcto del inmueble y los locales tal y como fueron concebidos:

- Derecho de uso compartido de las cubiertas superiores para instalación de equipos de climatización y/u otras infraestructuras de servicio propio de los locales (tales como telefonía, recepción de señales o similares); con acceso desde cualquiera de los núcleos de comunicación vertical.

- Servidumbre de acceso para la revisión, mantenimiento, reparación o renovación del patio comunitario central en Pl a través de las dependencias privativas del local de la planta primera (local 2).-----

- Servidumbre de acceso para la revisión, mantenimiento, reparación o renovación de cuales quiera otras instalaciones de uso común del inmueble (redes de abastecimiento de agua, saneamientos, acometidas, etc.), así como de otros elementos constructivos de análoga naturaleza común: cimentación y estructura portante del inmueble, cubriciones de cualquier tipo y en cualquier nivel, etc.-----

ARTÍCULO 6º.- Elementos privativos.-----

Al propietario de cada finca le corresponde la propiedad exclusiva de cuanto se halle en el espacio debidamente delimitado de su finca, con los elementos arquitectónicos e instalaciones comprendidas dentro de sus límites y entre ellos los solados, alicatados, aparatos sanitarios puertas, ventanas, tabiques, revestimientos, pavimentos balcones, las

canalizaciones de agua, electricidad, gas, etc., desde sus respectivas acometidas en las conducciones generales hasta la terminación en los servicios propios del departamento o finca de que se trate.-----

Se exceptúan aquellas canalizaciones, conducciones o cualquier otro elemento de los definidos en el párrafo anterior que, aun estando ubicado físicamente dentro de una finca privativa, pudiera prestar servicio a la Comunidad en general. Estos últimos tendrán la consideración de elementos comunes y será la Comunidad la encargada de su conservación y mantenimiento, quedando obligados los propietarios a facilitar el acceso a los operarios que pudieran enviar tanto la Comunidad como las diferentes compañías suministradoras, con el objeto de realizar revisiones, reparaciones y/o sustituciones de dichos elementos.-----

A estos efectos, y para el supuesto de que resultara necesario establecer nuevas canalizaciones o conducciones de suministros que sean demandadas o impuestas por servicios o suministros públicos o sus concesionarios y, en especial, aquéllas que pudieran obedecer a razones de seguridad, vigilancia y orden público, ya sean generales de la Comunidad de Propietarios o para alguna de las fincas privativas, los propietarios deberán permitir el paso de las mismas por sus fincas respectivas y, en su caso, constituir las correspondientes servidumbres.-----

Confluyen en el edificio las siguientes circunstancias y condiciones constructivas que deben considerarse y mantenerse efectivas para el funcionamiento correcto del inmueble y los locales tal y como fueron concebidos:

- Servidumbre de acceso para la revisión, mantenimiento, reparación o renovación del patio comunitario central en Pl a través de las dependencias privativas del local de la planta primera (local 2).-----

- Servidumbre de acceso para la revisión, mantenimiento, reparación o renovación de cuales quiera otras instalaciones de uso común del inmueble (redes de abastecimiento de agua, saneamientos, acometidas, etc.), así como de otros elementos constructivos de análoga naturaleza común: cimentación y estructura portante del inmueble, cubriciones de cualquier tipo y en cualquier nivel, etc.-----

ARTICULO 7°.- Modificación de los elementos privativos.

El propietario o propietarios de cada finca privativa podrá modificar la disposición interior, de la misma, sus instalaciones o servicios, siempre y cuando tales modificaciones no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad. En todo caso, será responsable de cualquier menoscabo o degradación que se produzca por causa

de tales obras.-----

Cuando las obras previstas sean susceptibles de afectar a la solidez, estructura y/o aspecto exterior del edificio no podrán realizarse sin el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.-----

Cualquier obra, modificación o alteración que, realizándose sobre un elemento privativo, afectase a un elemento común, requerirá previamente de autorización por parte de la Junta de Propietarios.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9º de los presentes Estatutos.

ARTICULO 8º.- Propiedad de los elementos privativos.

Cada propietario tendrá la plena propiedad de los elementos privativos que le corresponden y podrá disfrutar y disponer de estos sin más reservas, limitaciones o prohibiciones que las que se deriven del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, de los presentes Estatutos, de los Reglamentos que puedan aprobarse por la Junta de Propietarios y de la normativa que resulte aplicable, así como las que se deriven del respeto a los derechos. de los restantes propietarios.-----

DERECHOS Y OBLIGACIONES ESPECIALES

ARTICULO 9º.- Destino de las fincas.-----

La parcela está clasificada dentro del Plan General Municipal de Ordenación de Reus (diciembre de 2004) como

SUELO URBANO, con la calificación de ZONA DE EQUIPAMIENTOS, dentro de la Zona III Illes d'Eixample.-----

Cualquiera de las fincas podrá ser destinada a realizar cualquier actividad permitida por la normativa aplicable; siempre que se obtenga la correspondiente licencia que autorice la actividad que se va a desarrollar. La SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A., S.M.E., Unipersonal queda autorizada a realizar en el en las fincas de su propiedad cuantas obras y/o alteraciones fueran necesarias a los efectos de adaptar el local a las actividades a desarrollar en el mismo, sin más obligaciones que la obtención de las correspondientes licencias exigidas por la normativa en vigor en cada momento.-----

La SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A., S.M.E., Unipersonal podrá pintar, ornamentar y decorar la fachada del edificio como tenga por conveniente, instalando, en su caso, toldos, rótulos y letreros, incluso luminosos y anuncios de todas clases, incluso de bandera. Igualmente. quedará facultada para realizar las modificaciones que sean necesarias en los elementos comunes e instalaciones del edificio, modificar huecos de puertas y ventanas (abriendo o cerrando) o cualquier otro hueco en fachadas (buzones, cajeros, citypaq), etc., a los efectos de dotar a las fincas de su propiedad, o a las que de ellas pudieran resultar, de las condiciones de salubridad, insonorización, higiene,

seguridad, protección contra incendios y cualquier otra circunstancia que exijan las ordenanzas reguladoras para la actividad que fuera a desarrollarse en las mismas, sin necesidad de autorización de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 10°.- Actividades prohibidas.-----

Estará prohibido realizar en las fincas que integran el edificio cualesquiera actividades que resulten molestas, nocivas, insalubres o peligrosas para los restantes propietarios.-----

En ningún caso se considerará actividad molesta a los efectos previstos en los presentes Estatutos, la actividad postal desarrollada en las fincas propiedad de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A., S.M.E., Unipersonal de la Comunidad de Propietarios.-----

ARTICULO 11°.- Segregaciones de fincas privativas.

Los propietarios de las fincas privativas integrantes del edificio podrán realizar segregaciones, descripciones de resto o modificaciones de descripción, divisiones materiales y agrupaciones de las mismas, tanto físicas como registrales, y distribuir y sumar los coeficientes primitivos de las fincas objeto de dichos actos, a su libre elección, siempre que ello no altere la descripción de la finca general y sin la necesidad de previa autorización de la Comunidad de Propietarios. Todo ello, siempre que dichas actuaciones estén permitidas por la Ordenanzas Municipales que se

encuentren vigentes en cada momento y demás normativa aplicable.-----

ARTICULO 12°.- Gastos comunes.-----

Se considerarán gastos comunes de la Comunidad de Propietarios todos aquellos correspondientes a servicios o elementos que no sean susceptibles de individualización en una o varias fincas autónomas, entre los que se mencionan a título meramente enunciativo, los gastos de portería, mantenimiento, seguros correspondientes al edificio y a las instalaciones generales, impuestos, tasas, exacciones, tanto estatales como municipales, autonómicos o de cualquier otra índole, que afecten a dichos elementos comunes o al conjunto del edificio, reparación o limpieza de los elementos comunes del edificio o suministros correspondientes a la totalidad del edificio que no puedan ser individualizados en fincas o locales concretos.-----

El pago de los gastos comunes, salvo que se dispusiere otra cosa distinta en estos Estatutos o se adoptase un acuerdo válido en Junta de Propietarios serán abonados por los propietarios de las fincas en función de las cuotas que les correspondan en la Comunidad de Propietarios. --

No obstante lo anterior, las fincas situadas en la planta baja del edificio, propiedad de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E al tener acceso directo y exclusivo desde la vía pública, esta Sociedad quedará

exonerada del pago de los gastos derivados de la reparación, conservación y mantenimiento de la portería, ascensor, escaleras, servicios e instalaciones correspondientes a las viviendas del edificio y, en general, de cualesquiera otros gastos comunes que no deba soportar por no hacer uso de los elementos comunes cuyo mantenimiento, conservación, instalación, reparación, aseguramiento, etc., determine el devengo de los mismos.-----

ARTICULO 13°.-Cuota da propiedad.-----

La cuota de copropiedad determina:-----

a) La participación dominical que corresponde al titular de la finca privativa en el dominio de tos elementos comunes.

b) La participación dominical del titular de la finca privativa en el condominio por cuotas que, conforme a los artículos 392 y siguientes del Código Civil, resulten sobre el inmueble en su conjunto (i) en caso de destrucción o derribo de las edificaciones y elementos que lo integran o, (ii) en caso de disolución por pacto unánime de los propietarios del régimen constituido por los presentes Estatutos, a menos que en este último supuesto se pacte de otro modo.-----

c) La participación que proporcionalmente corresponda al propietario de cada finca privativa para la adopción de acuerdos en la Junta de Propietarios.-----

d) La participación en los gastos que resulten del régimen de conservación, reparación, reposición o modificación de los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios.-----

ÓRGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 14°.- Convocatoria.-----

Las convocatorias de las Juntas de Propietarios se efectuarán siempre por orden del Presidente, con carácter ordinario obligatoriamente una vez al año, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.-----

ARTICULO 15°.- El Presidente.-----

Las funciones y nombramiento del Presidente, que será designado por la Junta de Propietarios entre los propietarios de la Comunidad, se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Igualmente, la Comunidad de Propietarios podrá nombrar un Vicepresidente que en su caso, sustituirá al Presidente en caso de enfermedad, ausencia, incapacidad o en todos aquellos casos en que quede vacante el cargo de Presidente en tanto no se proceda a su sustitución.-----

ARTICULO 16°.- Junta de Propietarios.-----

El régimen de convocatorias, atribuciones, mayorías, quórum de asistencia, acuerdos y en general, cuantos aspectos correspondan a la Junta de Propietarios se regirán

por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. En ningún caso, podrán ejercer su derecho a voto en las Juntas aquellos propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad y no hubieran impugnado judicialmente las mismas o hubieran procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

ARTICULO 17°.- Secretario y Administrador.-----

La Junta de Propietarios elegirá anualmente los cargos de Secretario y Administrador que podrán recaer en la misma persona, no teniendo que tener necesariamente la condición de propietarios.-----