

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN
ARUCAS (LAS PALMAS DE GRAN CANARIA),
CALLE SERVANDO BLANCO SUÁREZ, Nº 5.**

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- 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 Arucas (las Palmas de Gran Canaria), Calle Servando Blanco Suárez, nº5, 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.

ARTÍCULO 2º.- 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.
- V. Asimismo, serán considerados como tales, todos los restantes elementos constructivos que conforman las zonas de uso común.
- VI. El portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos.
- VII. 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.
- VIII. 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.

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

ARTÍCULO 4º.- 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 5º.- 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.

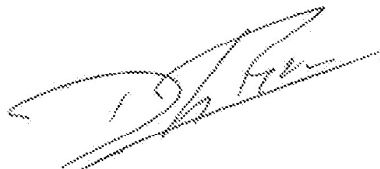
Ningún copropietario podrá realizar obras en los elementos comunes, aunque sea en interés de todos, sin el previo permiso de la Junta de Propietarios, exceptuándose de dicha prohibición únicamente los casos de extrema urgencia o necesidad, si no fuera posible ponerlo en conocimiento del Presidente de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

Cualquier modificación o alteración sobre la cubierta plana comunitaria que se sitúa por encima de la Finca 1 o local y con uso privativo de la Finca 2 o vivienda, mediante la instalación de techados, cubriciones, pérgolas, marquesinas, cierres, muros, tabiques, pilares, apoyos, ya tengan un carácter desmontable, provisional o permanente deberán contar previamente de todos los permisos legales, así como requerirán de autorización por parte de la Junta de Propietarios. El anclaje o apoyo de cualquier elemento autorizado se realizará garantizado el buen funcionamiento de la impermeabilización y teniendo en cuenta las sobrecargas admisibles en la cubierta del edificio, de manera que no se menoscabe la estabilidad o seguridad del edificio.

El propietario de la Finca 2 o vivienda, al tener asignado el uso privativo de la cubierta comunitaria, debe mantener este espacio en buen estado de conservación evitando su descuido y asumiendo para ello los gastos de limpieza, reposición y mantenimiento necesarios.

No obstante lo anterior, el titular de la finca NÚMERO UNO podrá instalar en la cubierta conducciones y salidas de humos, pasando a través de los patios interiores las conducciones necesarias, sin necesidad de contar para ello con autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

No obstante, el titular de la Finca 1 o local comercial podrá realizar la instalación y mantenimiento de unidades exteriores de climatización y ventilación, extracción, telecomunicaciones u otras instalaciones en la cubierta comunitaria ubicada sobre el local y con uso privativo de la Finca 2 o vivienda (siempre cumpliendo toda la normativa vigente y recabando los permisos necesarios) sin necesidad de contar para ello con autorización expresa de la Comunidad de Propietarios. Quedando constituida una servidumbre de paso, a través de la Finca 2 o vivienda, para el acceso a la cubierta mencionada en casos puntuales de reparación, sustitución o el mantenimiento de las instalaciones que puedan pertenecer al local o Finca 1 u otros elementos comunitarios como lucernarios..



ARTICULO 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, aquellas 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.

ARTICULO 7º.- 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.

ARTÍCULO 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 9°. - Destino de las fincas

El destino de la finca NÚMERO DOS que forma parte del edificio será el de vivienda, despacho profesional, consulta u oficina, de acuerdo con la normativa vigente.

La finca NÚMERO UNO 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. El titular del referido local queda autorizado a realizar en el mismo 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.

El titular de la finca a que se refiere el párrafo anterior podrá pintar, ornamentar y decorar la parte de la fachada del edificio correspondiente a dicha finca como tenga por conveniente, instalando, en su caso, rótulos, letreros y anuncios de todas clases, incluso de bandera. Igualmente quedará facultado el titular de dicho local para realizar las modificaciones que sean necesarias en los elementos comunes, instalaciones del edificio, etc., a los efectos de dotar a estas fincas, 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. Todo ello siempre respetando la normativa vigente y recabando los permisos necesarios.

ARTICULO 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.

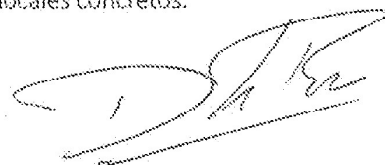
En ningún caso se considerará actividad molesta a los efectos previstos en los presentes Estatutos, la actividad postal desarrollada en el local NUMERO UNO de la Comunidad de Propietarios.

ARTÍCULO 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, el propietario del local NÚMERO UNO, en cuanto se encuentra situado en la planta baja del edificio y tiene acceso directo y exclusivo desde la vía pública, queda exonerado 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 13º.- Cuota de propiedad.

La cuota de copropiedad determina:

- a) La participación dominical que corresponde al titular de la finca privativa en el dominio de los 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

ARTICULO 14º.- 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.

ARTÍCULO 15º.- 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.

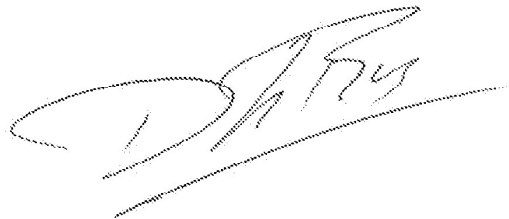
ARTÍCULO 16º.- Junta de Propietarios.

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.

ARTÍCULO 17º.- 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. J. R.' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.