

ESTATUTOS COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL COVA

ARTICULO 1º. NORMAS.

La comunidad de propietarios del Conjunto Urbanístico "RESIDENCIAL COVA 21" de Valladolid se regirá para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones por lo dispuesto en la Ley especial sobre Propiedad Horizontal, por las disposiciones del Código Civil, de la Ley Hipotecaria y las contenidas en estos Estatutos, que se incorporarán a la escritura de Régimen de Propiedad Horizontal.

Para todo cuanto afecte a las relaciones de vecindad y convivencia entre los distintos propietarios del edificio, siempre que no se pueda aplicar una norma legal concreta, por no estar prevista o por ser notoriamente gravosa para alguno de los propietarios y salvo que sea de derecho necesario o estatutario, se tendrán en cuenta los principios de equidad que puedan aplicarse sin que de ello derive perjuicio importante para el resto de los propietarios y correspondiendo la aplicación de tales principios a la Junta de Propietarios.

ARTICULO 2º. ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES.

Son elementos privativos las diferentes zonas edificables del Conjunto, y posteriormente los que en cada una de ellas se determinen por su propietario, en función de la obra nueva que en los mismos se declare. El propietario de cada zona edificable podrá realizar en la misma, con total independencia de los demás propietarios, las obras que tenga por conveniente, en función de su edificabilidad y Licencias obtenidas, haciendo la oportuna declaración o ampliación de Obra Nueva y en su caso integrándose las fincas resultantes directamente en la Comunidad o formando una Subcomunidad dentro del Conjunto Urbanístico. En este caso la Subcomunidad estará representada por su Presidente en el Conjunto Urbanístico.

Son elementos comunes todos aquellos que bajo cualquier forma jurídica, incluso anejos, no se hayan individualizado como elementos privativos en la escritura de constitución del Conjunto Urbanístico Residencial, y especialmente los que dicha escritura enumere, así como otros que estarán ubicados en los nuevos edificios (cuartos de instalaciones) y que se detallarán en las correspondientes escrituras de obra nueva y concreción de fincas que se integran en el Conjunto Urbanístico Residencial.

Cada propietario tiene derecho a usar por igual los elementos comunes generales del conjunto y de sus instalaciones (salvo lo previsto en estos estatutos), con total independencia de su contribución para el sostenimiento de los mismos, pero cuidando de no impedir el derecho de los demás copropietarios para igual uso.

ARTICULO 3º. REGIMEN DE CUOTAS.

A los efectos señalados en el artículo 3º de la Ley de Propiedad Horizontal, la cuota que a cada uno de los elementos privativos del conjunto corresponde en la propiedad de los elementos comunes y de los beneficios y cargas por razón de Comunidad, es la señalada en la escritura de constitución del

vivienda o local en el Conjunto, pero en este caso su acceso peatonal será únicamente por la rampa general de acceso al sótano garaje y por las cuatro escaleras de emergencia, que son sus únicos accesos.

5. **REGIMEN DE GASTOS:** Los gastos de mantenimiento, conservación, limpieza, energía, e iluminación de las zonas de garaje y de los mecanismos e instalaciones del mismo (ventilación, accesos y vado) serán sufragados exclusivamente entre los titulares de las plazas de garaje y trasteros ubicadas en él, con total independencia de la superficie útil de cada plaza de garaje o trastero, y conforme a la siguiente regla: *el total sótano a estos efectos se entiende dividido en puntos, cuyo total viene determinado por la suma de los atribuidos a los garajes y trasteros ubicados en él, y atribuyéndose éstos en la forma siguiente:*

FINCA	PUNTOS
CADA GARAJE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON TRASTERO	3
CADA GARAJE COCHE BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA	2
CADA TRASTERO BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA	1
CADA GARAJE MOTO BLOQUES VIVIENDA COLECTIVA	1,5

ARTÍCULO 5º: REGIMEN DE LAS VIVIENDAS.

El conjunto estará integrado por viviendas unifamiliares y colectivas que se regirá por las normas siguientes:

- A) **SERVICIO DE CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:** La calefacción se suministra a todas las viviendas por gas natural con contador independiente para cada una de ellas. Igualmente el agua caliente es de producción individual.
- B) **AGUA FRÍA:** El agua fría está centralizada, debiendo contribuir a sus gastos en función del consumo medido por contador.
- C) **GASTOS DE ESCALERA DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS:** Los gastos de conservación y limpieza de sus escaleras, iluminación, energía, mantenimiento y seguro de ascensores y sustitución y reparación de los mismos serán sufragados exclusivamente por los propietarios de viviendas colectivas y sus garajes y trasteros en función de la cuota de valor asignada a cada una de ellas, quedando excluidos de los mismos los locales y los garajes que no sean anejos de viviendas.
- D) **ANUNCIOS Y DIRECCIONES:** Debido a la estética del edificio no está permitido poner en la parte exterior de las viviendas carteles, anuncios, rótulos anunciadores y otros reclamos. Existirá un cuadro de direcciones y placas profesionales en las entradas de los portales.

ARTÍCULO 6º. REGIMEN DE LOS LOCALES COMERCIALES.

Estos locales son los ubicados en la planta baja del edificio COLECTIVO con fachada a la calle Miguel de Unamuno y Miguel Delibes, bajo la edificación en altura. Sus normas especiales son las siguientes:



a) **MODIFICACIONES FISICO JURIDICAS.** El propietario o propietarios de estos locales comerciales podrán practicar respecto de los mismos, cualesquiera operaciones de segregación, agregación, agrupación y división sin necesidad del consentimiento de la Junta de Propietarios - pero dando siempre a la misma conocimiento de las que efectúen - y bastando para ello el consentimiento de los titulares afectados, que determinarán por sí solos las cuotas de los locales resultantes en función y exacta proporción de la que tuvieren los locales de origen y sus respectivas superficies.

Igualmente podrán comunicarse físicamente con los colindantes, en sentido vertical u horizontal, haya precedido o no el pertinente acto jurídico de agrupación o segregación en sentido técnico.

La facultad anterior lleva consigo, naturalmente, la de realizar las obras necesarias, modificando los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios siempre que tales obras no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otro propietario y además se lleven a efecto conforme a las prescripciones administrativas y técnicas vigentes en cada momento para esta clase de obras y previos los permisos administrativos necesarios, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad.

Entre las obras permitidas se entienden incluidas todas las necesarias o meramente convenientes para la adecuación de los locales a los fines a que se destina, y entre ellas las de abrir y cerrar huecos en fachada principal, hacer entronques de agua fría a la general del edificio, hacer los oportunos desagües para conectar con los generales de la casa o hacerlos independientes; instalar calefacción independiente, aire acondicionado, paso de tuberías y obras de reforma y adaptación.

Todas las operaciones jurídicas serán notificadas a la Comunidad, en su caso mediante entrega de copia de la escritura en que se realicen y una copia del Proyecto de Obras, y ello servirán como notificación de las nuevas cuotas de valor asignadas en su caso a los locales, y desde cuyo momento tendrán eficacia frente a la Comunidad.

En ningún caso se podrán abrir huecos o modificar la fachada posterior que colinda con la zona de equipamiento social de la urbanización.

- b) **CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:** Serán totalmente independientes, pudiendo cada local instalar este servicio en la forma que tenga por conveniente, a su exclusiva costa.
- c) **AGUA FRÍA:** Podrán conectar a los generales del edificio y dotando a cada instalación del oportuno contador.
- d) **REGIMEN DE GASTOS:** Los locales comerciales quedan excluidos de contribuir a los denominados gastos de escalera.
- e) **ANUNCIOS Y ROTULOS.** Los propietarios de los locales comerciales podrán instalar en la parte de fachada de su propio local todo tipo de anuncios, letreros y rótulos, conforme a la legislación vigente al respecto, procurando guardar la uniformidad estética del Conjunto.

ARTÍCULO 7º: DESTINO DE LAS DIFERENTES UNIDADES.

Será el propio de su nombre, si bien en las viviendas podrán instalarse también despachos profesionales u oficina complementaria de residencia hogar.

ARTÍCULO 8º: OBRAS NECESARIAS.

Todo propietario estará obligado a ejecutar a su costa y en su parte de propiedad privada cuantas obras y reparaciones sean necesarias para mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, evitando cualquier daño a otro propietario, a elementos comunes o a terceros, y resarciendo de los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

La reparación de los daños causados deberá iniciarse en el plazo máximo de tres días contados desde aquel en que se le pongan en su conocimiento dichos daños; y si transcurrido tal plazo no se iniciaran las referidas obras de reparación, la Junta o el propietario afectado podrán ejecutarlas como mejor crean conveniente y a costa del causante de los daños, poniendo en conocimiento del mismo y por escrito tal decisión.

ARTÍCULO 9º: OBRAS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

No se precisa autorización de la Junta de Propietarios para realizar obras o instalaciones en su propiedad privativa por cada propietario de la casa, siempre que tales obras no menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. *Entre las permitidas está la unión física de dos o más viviendas colindantes de la misma casa, formando una unidad funcional, incluso en su caso con locales de planta baja. También se podrán agrupar - y posteriormente dividir siempre que sean por unidades completas a origen - sin necesidad del consentimiento de la Junta de propietarios, - pero dando siempre a la misma conocimiento de las que efectúen - y bastando para ello el consentimiento de los titulares afectados, que determinarán por sí solos las cuotas de los fincas resultantes en función y exacta proporción de la que tuvieren las de origen y sus respectivas superficies.*

ARTÍCULO 10º: SEGUROS.

Los gastos de los seguros que cubran los diferentes riesgos que pueda sufrir el edificio así como los de responsabilidad civil u otros, serán satisfechos por los propietarios de todas las fincas con arreglo a su cuota especial en ella, salvo por la existencia en alguna de ellas de circunstancias que exijan una prima complementaria, que será a su cargo.



ARTÍCULO 11: FIJACION Y PAGO DE CUOTAS DE COMUNIDAD.

Para sufragar los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, contribuirán los propietarios por tres conceptos siguientes: CUOTA MENSUAL, DERRAMAS Y FONDO DE RESERVA.

CUOTA MENSUAL: Es la que debe satisfacer cada propietario dentro de los quince días primeros de cada mes para atender a 1/12ª parte de los gastos ordinarios y fijos previstos anualmente. Esta cuota se obtendrá sumando todas las cantidades que haya que satisfacer por los gastos en los que se deba participar. Si en el transcurso del periodo anual comprendido entre dos Juntas de Propietarios ordinarias y obligatorias, los gastos anteriormente contemplados sufrieran cualquier incremento que haga insuficiente la cuota mensual para atenderlos se incrementará ésta de una forma automática y en la cantidad correspondiente para cubrir dichos gastos, concediéndose a tales efectos plenas facultades al Presidente y Administrador, solidariamente, para fijar el aumento y la forma y fecha de pago.

LA DERRAMA: Es la cantidad que deberá satisfacer cada uno de los propietarios afectados, según la clase de gastos y en su caso tipo de servicios e instalaciones y que hayan votado o no a favor del acuerdo, con el fin de sufragar los extraordinarios o urgentes no previstos anualmente y que no tengan la condición de fijos. Las derramas deberán satisfacerse con total independencia de la cuota mensual, en los plazos, formas y condiciones que se fijen en la aprobación de la liquidación de los gastos que con ellas deban ser cubiertos y mediante simple comunicación del Presidente o Administrador a los propietarios obligados a su pago.

COMO DOTACIÓN AL FONDO DE RESERVA: La comunidad deberá constituir un fondo de reserva por un importe máximo del 50 % del último presupuesto ordinario para atender a las obras de conservación y reparación o sustituciones de elementos comunes de todo el edificio. La contribución a este fondo se hará mediante aportaciones mensuales complementarias a la cuota ordinaria, cuyo importe se fijará por la Junta cada año, con un máximo del 15 % de las cuotas ordinarias, hasta alcanzar el máximo del fondo. Las aportaciones serán en proporción a las cuotas de participación de las fincas que componen el edificio, mediante el mismo recibo de la cuota mensual, pero con especificación del concepto correspondiente al fondo de reserva. La transmisión de cualquiera de las fincas del edificio no dará derecho a la devolución de las cantidades ingresadas por su propietario en este fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a la comunidad.

DOMICILIACION. Los recibos que por cualquiera de estos conceptos se carguen a los propietarios, se hará obligatoriamente a través de domiciliación bancaria, que cada propietario deberá indicar al representante de la comunidad.

DEMORA. Las obligaciones de pago deberán cumplirse por cada

propietario en el tiempo y forma determinados por la Junta. LA DEMORA en el pago de la cuota de cualquier tipo por más de treinta días se recargarán con el diez por ciento del recibo; si la demora alcanzara los tres meses tendrán un recargo único del cincuenta por ciento del nominal del recibo. Dicho recargo, que tiene el concepto de indemnización de daños y perjuicios y pena convencional, se percibirá juntamente con los recibos atrasados ó en el recibo del mes siguiente al del impago.

Transcurridos tres meses de demora, podrá iniciarse la reclamación judicial a instancia del Presidente o Administrador, si así lo acordase la Junta de Propietarios, por el procedimiento especialmente establecido al efecto por la Ley. Las costas, incluso en su caso los honorarios de Abogado y Procurador, serán pagadas por la parte que hubiere visto totalmente desestimadas sus pretensiones, y en caso de estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad. En estos casos, y con independencia del recargo antes establecido, y hasta la resolución firme, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, desde que se dicte Auto despachando la ejecución. Las cantidades devengadas por cualquiera de los tres conceptos, indicados, deberán satisfacerse puntualmente y sin que pueda alegarse para su impago la improcedencia del devengo, la compensación con otras cantidades, el defecto en los servicios u otra causa, y sin perjuicio al derecho de cualquier propietario para promover las correspondientes acciones judiciales tendentes a impugnar los acuerdos.

EXIGIBILIDAD Y FACULTADES: Se confieren, estatutariamente, al Presidente y al Administrador, en su caso, solidariamente, cuantas facultades sean necesarias para que, ante el débito de dos cuotas ordinarias, de una derrama o de dos cuotas para el fondo de reserva, proceda a reclamar judicialmente o extrajudicialmente todos los descubiertos de quien proceda satisfacerlos, previo los asesoramientos e intervención de Letrado o Procurador que estime conveniente, otorgando a tal efecto los poderes generales para pleitos, o los especiales pertinentes, sin más requisito para el otorgamiento del poder que la expedición por el Secretario o por quien le sustituya de certificación en la que conste que ejerce su cargo y el contenido del presente artículo. Todo ello sin perjuicio de los demás requisitos que la Ley exige para el ejercicio de las acciones judiciales.

ARTÍCULO 12º. ORGANOS DE LA COMUNIDAD.

La Comunidad de Propietarios se regirá por:

1. JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS.
2. PRESIDENTE, y en su caso VICEPRESIDENTES.
3. ADMINISTRADOR- SECRETARIO.
4. JUNTAS Y PRESIDENTES DE SUBCOMUNIDADES, en su caso.



ARTÍCULO 13º. JUNTAS GENERALES.-

La Junta General de Propietarios deberá reunirse obligatoriamente, con el carácter de ordinaria, una vez al año, antes del mes de marzo, para resolver, entre otros, los siguientes extremos:

Examen y aprobación de las cuentas del año anterior.

Aprobación del presupuesto para el año siguiente, confeccionado por los órganos salientes y las cuotas a pagar.

Renovación de los cargos de la Comunidad.

Cualquier Junta distinta de la anterior tendrá el carácter de extraordinaria y podrá convocarse cuantas veces lo estime conveniente el Presidente o lo solicite 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 de estas Juntas la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria. Contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los requisitos legales.

La citación para la Junta se podrá hacer con un doble llamamiento debiendo transcurrir media hora como mínimo entre el primero y el segundo de ellos. En su defecto será nuevamente convocada, con los mismos requisitos que la primera, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

La citación será escrita y por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, y se hará en el domicilio a que se refiere el art. 18.

Las citaciones para la Junta Ordinaria anual se harán cuando menos con seis días de antelación al día en que se haya de celebrar la Junta y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. Aun sin convocatoria la Junta podrá válidamente reunirse siempre que concurren la totalidad de los propietarios y decidan por unanimidad su celebración.

Todo propietario tiene derecho a asistir y votar en Junta, personalmente o por su representante legal o voluntario, bastando para acreditar la representación voluntaria un escrito firmado por el representado y enviado con antelación suficiente al Presidente o Administrador o exhibirlo en el acto de la Junta. A la Junta no podrá asistir más de un titular por cada finca.

ARTÍCULO 14º: PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTES.

El Presidente de la Comunidad ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten, pudiendo en tal concepto otorgar poderes en representación judicial a Letrados y Procuradores. Le corresponde convocar las Juntas Generales, Presidir y dirigir sus sesiones y ejecutar sus acuerdos.

Podrá designar la Comunidad uno o más vicepresidentes, que sustituyan al Presidente en caso de ausencia, vacante o imposibilidad y para asistirlo en el ejercicio de sus funciones, en los términos que establezca la Junta.

Su nombramiento será entre los propietarios por elección y en caso de no llegarse a un acuerdo por turno rotatorio, comenzando por el titular de la finca n° 1 de Régimen de la Propiedad Horizontal y así sucesivamente.

ARTÍCULO 15°: ADMINISTRADOR-SECRETARIO.

Le corresponde la custodia de la documentación de la comunidad y expedir certificaciones de los acuerdos con el V° B° del Presidente, conservando la documentación.

El cargo podrá recaer tanto en un propietario como en persona ajena a la Comunidad, que reúna los requisitos establecidos en la Ley, y tendrá duración indefinida en tanto no le remueva la Junta, y le corresponde:

Velar por el buen régimen del Conjunto, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los diferentes titulares.

Preparar con la debida antelación, y someter a la Junta, el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

Atender a la conservación y entretenimiento del conjunto disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando cuenta inmediata Al Presidente, o en su caso a los Propietarios.

Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos de Comunidad y realizar los cobros de las cuotas que sean procedentes, pudiendo a tales efectos, y previo acuerdo de la Junta de Propietarios, entablar los procedimientos judiciales o extrajudiciales pertinentes.

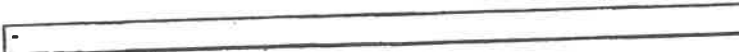
Todas las demás atribuciones que le sean conferidas por la Junta General y las que sean consecuencia o complemento de las anteriores.

ARTÍCULO 16°: RESPONSABILIDADES.

Ningún propietario podrá eximirse en ningún caso de contribuir a los gastos y cargas de los elementos comunes y servicios e instalaciones de la Comunidad conforme a las normas anteriores le pueda corresponder, ni siquiera renunciando a su disfrute o utilización o por razón de estar desocupado el departamento, respondiendo cada titular directamente aunque haya arrendatarios u otros ocupantes, como carga real que afecta a la propiedad del piso o local, en los términos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 17°: CAMBIOS DE TITULAR.

El cambio de titularidad sobre cualquier finca integrada en la comunidad deberá ser comunicado a la Comunidad en la persona que ejerza las funciones de Secretario, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, y mientras así no se haga seguirá respondiendo de las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio de su derecho a repetir sobre el nuevo titular. Todo ello con las excepciones establecidas en la Ley.



ARTÍCULO 18º: DOMICILIO PARA CITACIONES Y NOTIFICACIONES.

A los efectos de toda clase de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad cada propietario deberá comunicar a la persona que ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, un domicilio en España. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada la citación o notificación en la forma dicha, fuere imposible practicarla en el lugar antes prevenido, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con los requisitos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 19º: DETERMINACION DE GASTOS COMUNES.

Se estimará como gasto común y será sufragado en todo caso por la Comunidad y de conformidad a las normas establecidas todos aquellos derivados de la instalación de fontanería y averías de agua, salvo aquellos que se provoquen por culpa o negligencia de los diferentes titulares de las viviendas o apartamentos; y ello aunque la avería se produzca dentro del espacio privativo de las mismas, siempre que sean tuberías enterradas u ocultas.

ARTÍCULO 20º. RÉGIMEN DE LA ZONA DE ESPARCIMIENTO

Las zonas comunes de esparcimiento y recreo son de propiedad y uso común de todos los propietarios del Conjunto, debiendo contribuir todos propietarios a su mantenimiento en proporción a la cuota que cada elemento tenga asignada en el Conjunto Urbanístico, excepto los propietarios de los locales comerciales y de los garajes independientes que no sean anejos de la viviendas, que quedan excluidos tanto de su uso como de contribuir a sus gastos.

Para su disfrute podrá establecer un reglamento de régimen interior por la Junta General de Propietarios, además de las reglas siguientes:

1. La Junta General de Propietarios determinará el comienzo de las actividades y duración de las mismas, pudiendo fijar días y horas de utilización.
2. El propietario que no pague las cuotas de mantenimiento, conservación y reposición de las instalaciones de la zona de esparcimiento común, podrá ser privado del uso de las mismas por acuerdo de la Junta General.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En tanto no estén edificadas todas las viviendas y unidades de las cuatro zonas edificables del Conjunto los gastos ordinarios de mantenimiento del mismo se pagarán exclusivamente por los propietarios de las fincas que tengan firmado el fin de obra por el Arquitecto director de las mismas, distribuyéndose entre ellas en