

ESTATUTO DE COMUNIDAD

Artículo 1.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.-----

1.1.- La Comunidad de Propietarios de la parcela M-5 (en adelante COMUNIDAD M-5) está formada por todos los propietarios de la misma.-----

1.2.- La COMUNIDAD M-5 está integrada en la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial LA FLORESTA, y por lo tanto las Normas Regulatoras de esta última obligan a los propietarios de la primera.-----

El Conjunto Residencial está compuesto por va-

=====
 rias parcelas residenciales, (M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6A y M-6B), así como las parcelas Viario Privado 58 y Zona Común Privada sobre las que las parcelas residenciales tienen una cuota de participación en propiedad. En las parcelas residenciales, además de las viviendas existirán zonas o instalaciones de uso común, tales como viarios peatonales, zonas verdes y de esparcimiento, etc. La COMUNIDAD M-5 tiene derecho al uso y obligación de mantenimiento de los bienes, servicios y equipamientos comunes a los que se refieren las Normas Reguladoras de la mencionada Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta.-----

1.3.- Las cosas de propiedad común que sean de uso y mantenimiento de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta, están regidas por sus Normas Reguladoras, no pudiendo modificarse ni afectarse tales cosas por la COMUNIDAD M-5.-----

Artículo 2.- OBRAS.-----

2.1.- Los copropietarios deberán realizar a su costa y sin dilación cuantas reparaciones sean

=====

necesarias en sus departamentos para evitar daños, tanto a los demás departamentos privativos como a los elementos comunes. En caso de que no lo hicieran así, la COMUNIDAD M-5 podrá acordar la realización de las mismas, a costa de los copropietarios responsables.-----

2.2.- Las obras que impliquen cambios o modificaciones en las cosas de propiedad común deberán efectuarse por acuerdo unánime de la COMUNIDAD M-5, salvo lo indicado en estos Estatutos. En todo caso habrá de estarse a lo previsto en las Normas Regulatoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta.-----

2.3.- Los propietarios de los diferentes departamentos, siempre y cuando no perjudiquen la seguridad y estabilidad del inmueble, podrán sin necesidad de recabar la aprobación de la COMUNIDAD M-5, hacer las siguientes obras:-----

- I. Cuantas obras interiores precisen o les convengan, que no afecten a los elementos comunes.
- II. Las obras interiores que aún afectando a los elementos comunes sean necesarias para comuni-

=====
car dos o más viviendas o dúplex interiormente
entre sí.-----

Artículo 3.- CARGOS Y REPRESENTACION.-----

3.1.- La COMUNIDAD M-5 nombrará a un presidente
de la misma, el cual la representará en juicio y
fuera de él en los asuntos que le afecten con ca-
rácter general.-----

3.2.- Se nombrará también a un vicepresidente
cuyas funciones serán las de prestar apoyo y ayuda
al presidente en las labores que le son propias,
así como sustituir a este último en caso de ausen-
cia o enfermedad.-----

3.3.- Los cotitulares de un departamento o fin-
ca, designarán a una sola persona que los repre-
sente, con facultad para el ejercicio de sus dere-
chos, respondiendo solidariamente de cuantas obli-
gaciones dimanen de su condición.-----

Artículo 4.- DISTRIBUCION DE GASTOS.-----

4.1.- La COMUNIDAD M-5 participará en los gas-
tos de la Comunidad de Propietarios del Conjunto
Residencial La Floresta en función de su cuota de
participación en la misma, y de acuerdo con sus

=====
Normas Regulatoras.-----

4.2.- Los propietarios de la COMUNIDAD M-5 contribuirán a los gastos precisos para el adecuado uso, conservación y mantenimiento de los elementos y servicios que le son propios. Los que no sean individualizables se pagarán en proporción a la cuota de participación de cada departamento o finca en el inmueble.-----

Como excepción a lo previsto en el párrafo anterior, los gastos de reparación correspondientes a las terrazas privativas abiertas de planta baja se distribuirán como comunes al estar indisolublemente unidas a las cubiertas del sótano.-----

4.3.- Gastos correspondientes al Departamento Uno:-----

a) Los gastos correspondientes al departamento número 1, por su participación en el inmueble, se repartirán entre los propietarios del mismo, quedando exceptuados tanto los propietarios de una participación indivisa en este departamento y que no sean propietarios de vivienda en el Conjunto Residencial, como la sociedad promoto-

=====

ra hasta la primera transmisión, quienes contribuirán únicamente a los gastos que les corresponda de acuerdo con lo establecido en el apartado b) siguiente.-----

b) Los gastos de conservación y mantenimiento del Departamento número uno, incluyendo: rampa de acceso, puerta, pasillos de circulación, etc., con las instalaciones propias de dicho departamento, se repartirán proporcionalmente al número de plazas de aparcamiento, excepto el consumo eléctrico de las zonas de trastero, que se repartirán tal y como se indica en el apartado siguiente.-----

4.4.- Los gastos de consumo eléctrico de los trasteros se repartirán a partes iguales entre sus propietarios.-----

4.5.- La COMUNIDAD M-5 deberá pagar aquellos gastos, impuesto y exacciones de todo tipo, y otros pagos que no figuren a nombre de cada propietarios individualizadamente, o aún viniendo a nombre de un propietario determinado o del promotor, no corresponda a éste el pago por la fecha

=====
del devengo.-----

Cada dueño queda obligado a pagar a la comunidad los gastos, impuestos, exacciones de todo tipo, y otros pagos que le correspondan, mientras no queden individualizados o a su nombre.-----

Artículo 5.- DERECHOS DE USO EXCLUSIVO SOBRE DETERMINADOS ELEMENTOS COMUNES.-----

5.1.- Los dúplex de planta baja tienen derecho exclusivo al uso y disfrute de la porción delimitada de las terrazas descubiertas y zonas ajardinadas a las que tienen acceso, tal y como se ha reflejado en la descripción de cada departamento.-

Queda obligado cada usuario a su limpieza y a entregar a sus dueños los objetos que caigan en ella, o bien permitir su recogida en horas acordadas por la comunidad.-----

5.2.- Los departamentos de la planta tercera tienen derecho exclusivo al uso y disfrute de las terrazas descubiertas correspondientes a la cubierta de la planta tercera a la que tienen acceso, tal y como ya se ha reflejado en la descripción de cada departamento, quedando obligado cada



=====

usuario a su limpieza.-----

Artículo 6.- REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR.---

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley y por estos Estatutos, se podrán fijar normas de régimen interior que obligarán a todos los propietarios afectados mientras no sean modificados.-----

No podrán fijarse normas de régimen interior que no respeten el régimen al que están sometidos determinados elementos y zonas, servicios e instalaciones de uso y mantenimiento de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta, por lo que en caso de discrepancia, prevalecerán las normas del Conjunto Residencial.-----

Para aprobar y modificar el citado Reglamento, será necesario el voto favorable de dos terceras partes de las cuotas de participación.-----

Artículo 7.- LOCAL DE SOTANO.-----

En cuanto al Departamento Uno, local sito en planta sótano, quedan establecidas las siguientes

=====
prescripciones:-----

a) Proindivisión.- Como ha de transmitirse mediante participaciones indivisas que darán derecho al uso y aprovechamiento exclusivo de plazas de aparcamiento y cuartos trasteros, se pacta expresamente la proindivisión.-----

b) Derecho de uso exclusivo.- Las participaciones indivisas darán derecho, como ya se ha indicado, al uso exclusivo y privativo de las plazas de aparcamiento y cuartos trasteros, que se especificarán en la escritura de transmisión.-----

c) Derecho de tanteo.- Se pacta expresamente el derecho de tanteo en la transmisión de participaciones indivisas, en cuanto a la segunda y sucesivas transmisiones en favor de todos los propietarios de viviendas del Conjunto Residencial La Floresta, excepto si se realiza a un propietario de una vivienda o junto con una vivienda, en ambos casos del Conjunto Residencial La Floresta.-----

Para el ejercicio de este derecho, el propietario que decida vender su cuota de participación deberá comunicarlo fehacientemente al Administra-



=====

dor de la Comunidad, con indicación del precio y condiciones. El Administrador en el plazo de diez días vendrá obligado a comunicarlo al resto de propietarios de las viviendas del Conjunto Residencial La Floresta, y éstos dispondrán de un plazo de quince días para ejercitar su derecho de preferente adquisición. Si fueren varios los que desean comprar la cuota de participación, se decidirá por sorteo.-----

Transcurridos veinticinco días desde que se le hizo al Administrador de la Comunidad la preceptiva comunicación respecto al precio y condiciones, sin haberse ejercitado el derecho de tanteo, el vendedor podrá transmitir su participación en las condiciones y precio notificados, debiendo de comunicar al Administrador de la Comunidad esta transmisión y sus circunstancias, que a su vez comunicará a los restantes propietarios si de la notificación realizada previera la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto a que se refiere el párrafo siguiente.-----

d) Derecho de retracto.- Cuando el vendedor

=====
hubiera incumplido las obligaciones que le competen referidas en el apartado anterior con respecto al derecho de tanteo, o hubiera efectuado la venta en diferente precio o condiciones de las notificadas, podrá ejercitarse el retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, desde que se verificó la transmisión hasta transcurridos sesenta días contados desde que le sea comunicada a los propietarios la transmisión efectuada.-----

e) El propietario de una participación indivisa en el local sótano (Departamento Uno) que no sea propietario de una vivienda en el Conjunto Residencial La Floresta, no tendrá derecho a la utilización de los bienes, servicios y equipamientos de todo tipo, que no sean los estrictamente necesarios para el ejercicio del derecho de uso exclusivo del aparcamiento o trastero que le hubiera sido asignado en la escritura de transmisión.-----

Artículo 8.- DERECHOS A FAVOR DE TERCEROS.-----

8.1.- Se constituye en favor de la Compañía que preste el servicio telefónico, un derecho de paso

=====

de señal telefónica, conducciones y otros elementos accesorios de la instalación de la citada Compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta, así como utilizar las canalizaciones existentes para cualquier tendido de cable que dé servicio a esta actuación urbanística o a otros terrenos o edificaciones fuera de los terrenos de ésta, cuando la estructura de la red telefónica así lo exija.-----

Como consecuencia de lo previsto en el párrafo anterior, deberán permitirse el acceso del personal de la citada Compañía sin necesidad de recabar autorización, aunque sí de advertirlo al Presidente o Administrador de la Comunidad, para los trabajos de vigilancia, reparación y mantenimiento de todo tipo, que la instalación precise.-----

El coste de mantenimiento de los derechos referidos será satisfecho por la Compañía que preste el servicio telefónico, incluso la reparación de las cosas a su estado original en caso de que debieran de efectuar obras.-----

8.2.- A favor de la Comunidad de Propietarios

=====
del Conjunto Residencial La Floresta:-----

a) Derecho de paso y utilización de las calles peatonales y zonas verdes y de esparcimiento, excepto los jardines o terrazas de uso privativo.-----

b) Derecho de paso y utilización de todas las instalaciones en general que discurriendo por esta parcela den uso a la citada Comunidad, tales como la red de distribución de agua potable; la red de saneamiento; la red de distribución de antena de TV y FM; instalación de portero automático, elementos accesorios y redes de distribución; red general de riego, con su depósito, aspersores y demás elementos o instalaciones; red general de alumbrado de zonas comunes con los cuadros, conductos, farolas y demás elementos; instalación de control de equipos; etc.

El coste de mantenimiento de tales derechos será satisfecho por la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta.-----

8.3.- Derecho a favor de los propietarios de las parcelas M-6A y M-6B del Conjunto Residencial

=====
 La Flortesta, para paso y utilización a través de sótano de las instalaciones, ya sean privativas o comunes, de conducciones de agua, TV-FM, teléfono, portero automático, control de equipos, riego e incendios.-----

8.4.- Derecho de paso de vehículos a través de rampa y a favor de la parcela M6A:-----

Los usuarios de plazas de aparcamiento en el sótano que se construya en la parcela M-6A tendrán derecho de paso a través de la rampa de la parcela M-5 desde la Avenida de los Alamos. Este derecho deberá ser recíproco.-----

El coste de mantenimiento se repartirá entre los propietarios de las parcelas mencionadas de acuerdo con el número de plazas de aparcamiento.--

Artículo 9.- DISPOSICION FINAL.-----

9.1.- Queda autorizada "Construcciones Inmobiliarias Los Arcos, S. A.", para aclarar y concretar lo referido en el artículo anterior, e incluso constituir las servidumbres oportunas.-----

9.2.- Siempre que fuera necesario para el mejor servicio y utilidad de la Comunidad de Propieta-

=====
rios del Conjunto Residencial La Floresta, o fuera impuesto por los Organos Administrativos competentes, queda autorizada "Construcciones Inmobiliarias Los Arcos, S. A." a modificar y concretar lo previsto en el artículo anterior.-----

Las autorizaciones anteriores podrán ejercitarse hasta tanto se emita, por la Dirección Facultativa, el certificado de final de obra del último edificio que por ella se promueva dentro del Conjunto Residencial La Floresta.-----

