ESTATUTOS COMUNIDAD M-2
==========

ESTATUTOS

Artículo 1.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.- 1.1. La Comunidad de Propietarios de la parcela M-2 (en adelante COMUNIDAD M-2) está formada por todos los propietarios de la misma.

Habrá diferentes sub-comunidades de acuerdo con el régimen de cosas comunes establecido en el Artículo segundo de estos Estatutos, que normalmente se reunirán simultáneamente a la COMUNIDAD M-2 de la que forman parte, aunque las decisiones a tomar y los gastos sean tan solo de la comunidad afectada.

1.2. La COMUNIDAD M-2 está integrada en la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial LA FLORESTA, y por lo tanto las Normas Reguladoras de esta última obligan a los

propietarios de la primera.

El Conjunto Residencial está compuesto por varias 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.-2 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.

Artículo 2.- SON COSAS DE PROPIEDAD COMUN:

A) De los propietarios de todas las fincas o departamentos que componen la parcela M-2:

Las que tengan esa consideración de acuerdo con lo que a tal efecto indica la Ley de Propiedad Horizontal, salvo determinados elementos que son comunes únicamente de algunos departamentos tal y como se indica en los apartados siguientes.

B) De los propietarios del edificio plurifamiliar en su conjunto:

1.- Cimentación y estructura del edificio, las fachadas, cubiertas, incluso las de sótano y las de segunda planta, torreones y jardines.

2. Ascensores con su maquinaria y accesorios.

3. Los portales, escaleras, pasillos, rellanos y vías de tránsito interior con sus elementos e instalaciones propias.

4. La instalación de gas desde las llaves de acometida o válvulas de corte previos a los armarios de regulación, hasta los contadores individuales, excluyendo éstos.

5. La instalación de electricidad desde las cajas generales de protecicón, incluyendo éstas, hasta los contadores individuales, excluyento éstos.

C) De los propietarios de las viviendas unifamiliares pares por una parte e impares por otra:

1. Cimentación, estructura, fachadas y cubierta de teja con su canalón.

2. La instalación de gas desde las llaves de acometida o válvulas de corte previos a los armarios de regulación, hasta los contadores individuales excluyendo éstos.

Las cosas de propiedad común definidas en los apartados A),B) y C) de este artículo, 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-2 o alguna de sus sub-comunidades.

Artículo 3.- OBRAS. 3.1. 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-2 podrá acordar la realización de las mismas, a costa de los propietarios responsables.

3.2 Las obras que impliquen cambios o modificaciones en las cosas de propiedad común deberán efectuarse por acuerdo unánime de la COMUNIDAD M-2 salvo lo indicado en estos Estatutos. En todo caso habrá de estarse a lo previsto en las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta.

3.3 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-2 hacer las siguientes obras:

I.- Cuantas obras interiores precisen o les convengan.

II.- Las obras interiores que sean necesarias para comunicar dos o más departamentos del inmueble interiormente entre sí, que pertenezcan al mismo propietario.

3.4 Asímismo, los propietarios de cuotas de participación en

25 PTA

VEINTICINCO PESETAS

el local de sótano del edificio plurifamiliar, podrán, sin necesidad de recabar autorización:

a) Aquellas zonas de garaje con derecho de uso exclusivo y privativo que no se hallen cerradas, podrán convertirlas en cabinas de aparcamiento como las restantes, siempre y cuando efectúen las obras precisas para no inutilizar instalaciones generales del garaje u otras, ni perjudiquen con ello el uso del mismo.

b) Los propietarios de zonas de garaje con derecho de uso exclusivo y privativo sobre las zonas de aparcamiento que tengan dos plazas, podrán separarlas con obra de albañilería y transmitir la cuota de participación que tenían en el local, por mitades y con el derecho exclusivo y privativo a la utilización de una plaza de aparcamiento.

Artículo 4.- CARGOS Y REPRESENTACION. 4.1. La COMUNIDAD M-2 nombrará a un presidente de la misma, el cual la representará en juicio y fuera de él, en los asuntos que le afecten con carácter general. Así mismo, representará a las diferentes sub-comunidades, salvo que éstas hubieran nombrado otro representante para los asuntos que les afecten con carácter particular.

4.2 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 éste último en caso de ausencia o enfermedad.

4.3. Los cotitulares de un departamento o finca, designarán a una sola persona que los represente, con facultad para el ejercicio de sus derechos, respondiendo solidariamente, de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Artículo 5.- DISTRIBUCION DE GASTOS.- La COMUNDAD M-2, participará en los gastos 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 Reguladoras.

5.2. Los propietarios de la COMUNIDAD M-2 y sub-comunidades de las indicadas en el artículo primero de estos Estatutos, 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 del edificio plurifamiliar al estar indisolublemente unidas a las cubiertas del sótano.

5.3 Gastos correspondientes al Departamento Uno: a) Los gastos correspondientes al departamento numero uno, 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 promotora hasta la primera transmisión, quienes contribuirán únicamente a los gastos que les corresponda de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

b) Los gastos de consumo eléctrico de las cabinas cerradas se distribuirán entre los propietarios de las mismas, ya sean cerradas desde el principio o las que se vayan cerrando, en proporción a la cuota de participación de cada propietario de cabina en el local.

c) Los gastos de conservación y reparación de las puertas con sus motores, pintura, instalación eléctrica, limpieza, etc, del interior de las cabinas y que afectan únicamente a éstas, serán a cargo de los usuarios de las mismas.

d).- Los gastos de conservación y reparación del interior de los cuartos trasteros de planta sótano, serán a cargo de los usuarios de los mismos.

5.4 Los gastos de conservación y mantenimiento de las zonas de acceso a los garajes privativos, incluyendo la rampa, puertas generales, escaleras de emergencia, pasillos de circulación, etc., incluso las instalaciones propias de dichas zonas, se repartirán proporcionalmente al número de plazas a las que den servicio, entendiéndose a tales efectos que las viviendas unifamiliares tienen dos plazas de aparcamiento cada una, las viviendas izquierda y derecha de planta baja del edificio plurifamiliar dos plazas de aparcamiento cada una y el Departamento Uno tiene treinta y seis

5.5. La COMUNIDAD M-2 deberá pagar aquellos gastos, impuestos y exacciones de todo tipo, y otros pagos que no figuren a nombre de cada propietario individualizamente, 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 M-2 los gastos, impuestos, exacciones de todo tipo, y otros pagos que le correspondan, mientras no queden individualizados o a su nombre.

Artículo 6.- DERECHOS DE USO EXCLUSIVO SOBRE DETERMINADOS ELEMENTOS COMUNES. 6.1. Los departamentos de la planta baja del edificio plurifamiliar tienen derecho exclusivo al uso y disfrute de la porción delimitada de las terrazas descubiertas, zonas ajardinadas y patio de luces a los que tienen acceso, tal y como se ha reflejado en la descripción de cada departamento.

VEINTICINCO PESETAS

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.

6.2 Los departamentos derecha e izquierda de la planta tercera del edificio plurifamiliar, tiene derecho exclusivo al uso y disfrute de la terraza descubierta, correspondiente a la cubierta de la planta segunda a la que tienen acceso directo, tal y como ya se ha reflejado en la descripción de cada departamento, quedando obligado cada usuario a su limpieza

Artículo 7.- REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR. Para regular los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, ya sean de la COMUNIDAD-M-2 o de alguna sub-comunidad, 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 8.- 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 la respectiva zona de aparcamiento y cuarto trastero en su caso, se pacta expresamente la proindivisión.

b) Derecho de uso exclusivo.- Cada participación indivisa dará derecho, como ya se ha indicado, al uso exclusivo y privativo de la respectiva zona de aparcamiento y cuarto trastero en su caso, que quedarán especificados 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 Administrador de la Comunidad, con indicación de 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 podrán 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 1.518 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 de la zona de aparcamiento y cuarto trastero en su caso, que le hubieran sido asignados en la escritura de transmisión.

Artículo 9.- DERECHO A FAVOR DE TERCEROS.

a) Se concede en favor de la compañía que suministre gas, un derecho de paso de gas, conductos y otros elementos accesorios de la instalación de gas de la citada compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta.

Como consecuencia de lo prescrito en el párrafo anterior, deberá 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 preventivo y correctivo de la instalación.

b) Se constituye en favor de la compañía que de suministro

VENTICINCO PESETAS

eléctrico, un derecho de paso de energía eléctrica, conducciones y otros elementos accesorios de la instalacion eléctrica de la citada compañía, para dar servicio a las parcelas del Conjunto Residencial La Floresta.

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

c) 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 telefónica 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,

deberá 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 a favor de las compañías suministradores será satisfecho por cada una de ellas, incluso la reparación de las cosas a su estado original en caso de que debieran de efectuar obras.

9-2. 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 o propiedad privada.

b) Derecho de paso 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; las redes de distribución de servicio de telecomunicaciones; instalación de portero automático, elementos accesorios y redes de distribución; red general de riego, con sus 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.

9.3 Derecho de paso a favor de los propietarios de las parcelas M-1, M-3 y M-4 por los pasillos de acceso del sótano, y por las escaleras de emergencia de acceso a planta calle. Derecho a favor de los propietarios de las parcelas M-1, M-3 y M-4 para paso y utilización de las instalaciones de prevención de incendios, instalación eléctrica de alumbrado y ventilación, etc, del sótano.

El coste de mantenimiento de tales derechos, salvo los de las escaleras de emergencia situadas en el edificio plurifamiliar, se repartirá entre los propietarios de las parcelas mencionadas, de acuerdo a lo establecido en las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta

9.4. Derecho de paso y uso de la instalación de agua potable, u otras a favor de los propietarios de la parcela M-1.

El coste de mantenimiento de tales derechos, se repartirá entre los propietarios de las parcelas M-1 y M-2 de acuerdo a lo establecido en las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta.

Artículo 10.- DISPOSICION FINAL. 10.1. Queda

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

10.2 Siempre que fuera necesario para el mejor servicio y utilidad de la Comunidad de Propietarios 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.

APLICACIÓN ARANCEL DISP.ADICIONAL 3ª LEY 9/89

BASES DE CALCULO:655.276.287 y 740.516.135

ARANCEL APLICABLE:1/2, 4, 4, 8ª, 7

DERECHOS ARANCELARIOS. 623.838