

ESTATUTOS MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS XXXXXXXX

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTICULO 1º.-La mancomunidad de propietarios de los edificios A, AB, AC y CB situados en “ _____” sito en el término municipal de ¿Madrid?, se regirá por la LPH y disposiciones concordantes del Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario y cualesquiera otras leyes especiales actuales o futuras, y además por las siguientes normas estatutarias que por formar parte del título constitutivo serán de preferente aplicación.

El edificio A está compuesto por XX locales, XX viviendas y XX trasteros; el edificio AB está compuesto por XX locales, XX viviendas y XX trasteros; el edificio AC está compuesto por XX locales, XX viviendas y XX trasteros; y el edificio CB está compuesto por XX locales, XX viviendas y XX trasteros. Las plantas de sótano constan de XX plazas de garaje el sótano 1, y de XX plazas de garaje el sótano 2...

Todos los dueños de cualquiera de las fincas registralmente independientes vienen obligados a formar parte de la comunidad de propietarios y a cumplir estos Estatutos, así como las disposiciones del ordenamiento jurídico y normativa aplicables. En caso de cualquier transmisión del dominio o posesión que pueda tener lugar conforme al derecho aplicable, se hará constar la existencia de estos Estatutos y demás normas que la comunidad pueda en el futuro adoptar.

ARTICULO 2º.- La mancomunidad de propietarios fija su domicilio en “ _____” y su duración será indefinida. La Mancomunidad se denominará “Mancomunidad de edificios XXXXXXXX”

La Mancomunidad de edificios XXXXXXXX comprende en la actualidad una comunidad general, referida a todos los copropietarios de las viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje para todos los elementos e instalaciones de índole general, y XX particulares, constituidas por cada uno de los XX bloques independientes y la correspondiente a las plantas de sótano. En concreto se divide en:

- Edificio A /Comunidad Bloque 1: Comprende XX locales, XX viviendas, y XX locales
- Edificio AB /Comunidad Bloque 2: Comprende XX locales, XX viviendas, y XX locales
- Edificio AC /Comunidad Bloque 3: Comprende XX locales, XX viviendas, y XX locales
- Edificio CB /Comunidad Bloque 4: Comprende XX locales, XX viviendas, y XX locales

- Comunidad particular de Plantas de Sótano: Comprende XX plazas de garaje

La mancomunidad dispondrá de un Libro de Actas, debidamente diligenciado, y todos aquellos que la Ley exija; además se llevarán con carácter voluntario los libros que la Junta de Propietarios de la Mancomunidad acuerde.

ARTÍCULO 3º.- La propiedad de cada uno de los edificios que forman parte de la mancomunidad se consideran como fincas independientes.

Es objeto de los presentes estatutos regular la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes de la mancomunidad por los miembros de esta y de las personas que lo habiten, visiten y/o utilicen, los cuales estarán presididos por la buena fe, armonía, mutua colaboración, educación cívica y adecuado uso conforme a las ordenanzas, que en todo momento habrán de presidir en la aplicación de los Estatutos.

CAPITULO II

Elementos comunes de la Mancomunidad

ARTICULO 4º.- Los elementos considerados como comunes a efectos de la Mancomunidad serán los descritos a continuación: _____ ; así como el solar sobre el que está construido el edificio, y todos aquellos elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes a todas las Comunidades que componen esta Mancomunidad.

La parte de solar no ocupada por el edificio se destina a zona recreativa de uso común.

CAPITULO III

Régimen Económico

ARTÍCULO 5º.- Cada finca independiente tiene atribuida una cuota de participación con relación al total del valor conjunto de la Mancomunidad.

Los gastos que se generen por la Mancomunidad se distribuirán en proporción a la cuota asignada.

La no utilización de algún elemento común o servicio común no exime del cumplimiento de las obligaciones inherentes a los mismos y expresamente al pago de su cuota correspondiente.

El desembolso para el sostenimiento de los gastos de la Mancomunidad será fijado en la Junta General Ordinaria, y es de obligado cumplimiento para el propietario con independencia de quien sea su ocupante.

ARTICULO 6º.- La parte proporcional de los gastos que corresponda a cada finca independiente, según el presupuesto que apruebe la Junta en la correspondiente reunión anual, será abonada con periodicidad mensual anticipadamente, en la cuenta corriente que en este sentido obre en el Banco o Caja de Ahorros que acuerde la mancomunidad. Si no lo hiciere, podrá ser requerido por el Administrador para dicho abono.

ARTICULO 7º.- Con las cuotas que se abonen se formará un fondo común para proceder al pago de los gastos que por razones de administración, reparación y conservación de los elementos comunes de la mancomunidad puedan originarse. A tal efecto se abrirá una cuenta corriente en el Banco o Caja de Ahorros que acuerde la mancomunidad, de la que podrá disponer con aquella finalidad el Administrador con el visto bueno del Presidente de la Mancomunidad.

ARTICULO 8º.- Con independencia de dicha contribución, están obligadas las Comunidades, además, a contribuir a cuantos gastos de tipo extraordinario se originaren, debiendo en este caso, una vez aprobado el correspondiente presupuesto por la Junta de la Mancomunidad, satisfacer la parte pertinente.

ARTÍCULO 9º.- Cualquier avería u obstrucción en las instalaciones de la mancomunidad, que sea consecuencia de la negligencia de un propietario, de su arrendatario o de la familia o personas que dependan de uno u otro, correrá a su cargo, debiendo proceder a su reparación inmediatamente, estando facultado en otro caso el Administrador de la Mancomunidad para que sin necesidad de acudir a la Junta pueda ordenarla a costa de aquél, si requerido al efecto no lo hiciere.

ARTÍCULO 10º.- Los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que recaigan sobre la totalidad de la mancomunidad en tal forma que no sea posible la determinación individual de la cantidad correspondiente a cada propietario o comunidad se pagarán por las Comunidades en la proporción de sus respectiva cuotas de participación. Los que graven a cada Comunidad o Finca independiente serán sufragados por los respectivos propietarios.

CAPITULO IV

Órganos de administración y gobierno de la Mancomunidad

ARTÍCULO 11º.- Los órganos de administración y gobierno de la Mancomunidad son: la Junta General de Propietarios; el Presidente y Vicepresidente; el Secretario y el Administrador.

ARTÍCULO 12º.- La Junta General de Propietarios estará integrada por la totalidad de presidentes de las distintas comunidades que componen la Mancomunidad, y tomarán sus acuerdos adoptados según los regímenes de mayorías impuestos por la LPH. La Junta General de Propietarios se reunirá al menos una vez al año para aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

ARTÍCULO 13º.- La Junta General elegirá de entre los integrantes un Presidente, y un vicepresidente, quien sustituirá al Presidente en caso de ausencia o imposibilidad de éste, incluso accidental, para el ejercicio de su cargo. El Presidente y, en su caso, el Vicepresidente ostenta la representación de la Mancomunidad de propietarios en juicio o fuera de él en todos los actos y contratos que afecten a la Mancomunidad o a ésta interesen, pudiendo adoptar las decisiones que la buena marcha de la Mancomunidad requiera, quedando facultado para otorgar los poderes generales para pleitos a favor de los procuradores y letrados que estime convenientes.

La Junta deberá elegir a un Secretario y a un Administrador, debidamente cualificados para desempeñar dicha función, así como debidamente colegiados, que podrán ser elegidos en una misma persona.

Es función del Secretario levantar acta de las reuniones de la Junta General y certificar su contenido con el visto bueno del Presidente. Corresponde al Administrador llevar las cuentas de la mancomunidad y preparar para someter a aprobación el presupuesto anual de gastos e ingresos y velar por la marcha del edificio, así como todas las atribuciones que la LPH y la Junta de Propietarios le designen.

ARTÍCULO 14º.- El nombramiento de los cargos referidos, incluido el de Presidente, se hará para el período de un año, pudiendo los designados ser reelegidos expresamente por periodos iguales.

CAPITULO V

Normas relativas al uso de las fincas y convivencia

ARTÍCULO 15º.- Todo propietario está obligado a consentir que en la vivienda de su propiedad se proceda a las inspecciones y realización de los trabajos y obras de conservación, limpieza o sustitución de elementos que exija el servicio de otra vivienda o el inmueble, ya sea en provecho de otro propietario o del común, pertenezcan o no dichos elementos al propietario que haya de consentir, tanto cuando los elementos sobre los que deba actuarse están dentro de su vivienda o cuando estando fuera de ésta sea imposible, incómodo o más costoso realizar las operaciones desde otro lugar. Los propietarios de cada vivienda vendrán obligados a entregar o permitir el paso para recoger, los objetos que ocasionalmente puedan caer a los mismos.

ARTÍCULO 16º.- No podrá realizarse actividad alguna en los aparcamientos, salvo las propias de estos recintos.

ARTÍCULO 17º.- Los usuarios de las plazas de aparcamiento podrán ocupar únicamente el espacio delimitado a la plaza que les corresponda, sin invadir las zonas comunes del local destinado al garaje.

ARTÍCULO 18º.- Todo propietario está obligado a realizar en su finca y sus servicios privativos, a su costa y sin dilación, cuantas obras y reparaciones sean precisas para evitar los perjuicios a la propiedad común o a la de otro condueño, siendo responsable de los daños que por omisión de ello se produzcan. Asimismo, está obligado a notificar inmediatamente al órgano de gobierno de la Comunidad de Propietarios las averías o deterioros que observe en las cosas comunes.

Cuando las obras o reparaciones en la propiedad privativa afecten a las cosas comunes, habrán de someterse a la autorización de la Junta de Propietarios, cualquiera que sea su importancia y cuantía. El Propietario que, sin autorización de la Junta o sus órganos de gobierno hiciere gastos en las cosas comunes, no tendrá derecho a su reembolso.

Si, con motivo de obras y reparaciones o por averías, obstrucciones, deterioros o roturas, y, en general, por negligencia, abandono, imprudencia, etc., se ocasionaren desperfectos en las cosas comunes de la Mancomunidad, el propietario de aquella por la que se hubiese originado el daño, vendrá obligado inmediatamente a repararlo a sus expensas, estando facultado en otro caso el Administrador para que sin necesidad de acudir a la Junta pueda ordenar las obras y reparaciones necesarias, a costa de aquél, si éste no las iniciara dentro de los quince días naturales siguientes de haber sido requerido fehaciente o judicialmente, o no las prosiguiese con la debida celeridad. Asimismo, la Junta de Propietarios y los órganos de gobierno, podrán adoptar, en cualquier momento, a cargo también del mismo condómino y sin necesidad de previo aviso, cuantas medidas urgentes estimen pertinentes para evitar cualquier daño o incomodidad de importancia o su agravamiento.

ARTÍCULO 19º.- Todo propietario podrá exigir a la Mancomunidad, en su distinto grado, la realización de cuantas obras necesarias deban practicarse en las cosas y elementos comunes; y la inmediata reparación o sustitución de los servicios e instalaciones de la Mancomunidad que dejaren de funcionar por avería o destrucción o resultaren notoriamente insuficientes o incómodos.

CAPITULO VI

Reglamentación de Zonas Comunes

ARTÍCULO 20º.-De los Jardines: Se contratara una empresa independiente para el mantenimiento de las zonas ajardinadas. Se prohíbe expresamente instalar zona de juegos infantiles en la zona ajardinada común. Queda prohibido pisar los lugares no previstos para el paso en estas zonas ajardinadas.

Los juegos de los niños se harán solo en las zonas señaladas a tal efecto.

No se podrá usar balón de reglamento siendo sustituido por balón de goma espuma.

No se permite que los perros hagan sus funciones biológicas en los jardines y han de pasear atados y con bozal.

ARTÍCULO 21º.- De los Viales: Las bicicletas no se podrán dejar en la zona de viales internos, su uso se realizará en zonas que no molesten y a velocidad moderada

No se permite dejar aparcados los coches en los viales que han de estar siempre libres para la circulación.

ARTÍCULO 22º.- De las Piscinas: Se regulará su uso anualmente según la normativa vigente.

ARTÍCULO 23º.- Del resto de las Zonas Comunes: Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 22.30 de la noche hasta las 10:00 de la mañana. Por cuanto este horario se destinara al descanso de los vecinos.

CAPITULO VII

Contratación de Seguro

ARTÍCULO 24º.- La mancomunidad contratará obligatoriamente un seguro sobre la totalidad del inmueble a cargo de la Comunidad que comprenderá como mínimo el riesgo de incendio, inundación, y daños a terceros, prorrateándose entre los copropietarios el pago de la prima con arreglo a su cuota de participación en el conjunto de la Comunidad.