

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (Bloque componente de una Urbanización)

Artículo 1.

Los presentes Estatutos regulan el Régimen de Propiedad Horizontal de cada uno de los bloques que componen la Urbanización acomodados a las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto legal y los artículos 392 y siguientes del Código Civil serán aplicables en lo no previsto en este Estatuto.

(Nota: La remisión a la LPH y Código Civil es una cláusula de estilo, que no hace otra cosa que reiterar lo obvio, pues es claro que la aplicación de estos cuerpos legales, directa o de forma subsidiaria, es incuestionable.)

Artículo 2.

Las presentes normas, así como los Estatutos de la Urbanización y el Reglamento de Régimen Interior, son obligatorios para todos los copropietarios actuales y futuros, a cuyo fin se hará mención de los mismos en todos los actos de transmisión, gravamen, cesión, usufructo, arrendamiento, etc., que de cualquiera de los pisos y locales se realicen, siendo inscritos en el Registro de la Propiedad para que surtan efecto contra terceros, singularmente en las limitaciones del derecho dominical o cargas reales.

(Nota: En todos estos ejemplos se parte de la premisa de que los documentos deben ser inscritos en el Registro, pues en otro caso, especialmente los Estatutos carecerán de fuerza en relación a terceros, a tenor del artículo 5.3 de la LPH, que serán todos los que no han participado en la aprobación inicial, salvo que de forma expresa figure el conocimiento y aceptación en las escrituras, trámite que no depende de la Comunidad, sino de la voluntad del comprador y vendedor, de ahí que la inscripción registral es absolutamente pertinente para obligar a los actuales y futuros copropietarios.)

Artículo 3.

Son elementos comunes, además de los que se describen en el artículo 396 del Código Civil, los siguientes:

-El resto de la finca matriz de esta urbanización y que se detallan en el Estatuto de la misma, correspondiendo a esta Comunidad el porcentaje de _____, con sus servicios y elementos comunes.

(Nota: Si bien la redacción del artículo 396 del Código Civil es bastante amplia, eso no obsta para que se puedan incluir algunos conceptos complementarios o aclaratorios, cuando el inmueble tenga características especiales o sea conveniente su determinación en relación a algunos elementos o servicios comunes para su distinción con los privados.)

-Añadir las características específicas de cada bloque.

Artículo 4.

Como elementos privativos a cada propietario de vivienda o local, dentro de los límites de superficie, a tenor del artículo 3 a) de la LPH, le corresponden los pavimentos de la misma, balcones, terrazas, radiadores internos de calefacción central, la conducción de la chimenea hasta la superficie del tejado, los armarios empotrados, *(Nota: Y cualquier otro)*, con obligación de mantener con carácter individual y en la debida forma, conforme la regla b) del artículo 9, siempre dentro de la estética general del inmueble y conforme los acuerdos de la Junta de Propietarios.

(Nota: Aquí caben toda clase de supuestos, pues aparte de señalar los más importantes, se puede determinar, por ejemplo, que los radiadores sean comunes o privados, qué concepto tienen los barros o parámetros exteriores de balcones y terrazas, así como a quién corresponde la conservación y mantenimiento.)

Artículo 5.

Para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios interiores y exteriores, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización se atribuye a cada piso o local la siguiente cuota de participación, en relación al total de la finca y referida a centésimas del mismo:

-Relacionar pisos y locales con su cuota de participación.

(Nota: Cuando se indica pisos o locales, hay que añadir igualmente cualquier otra propiedad que exista en el inmueble, así garajes, trasteros, etc., siempre que tengan vida jurídicamente independiente, es decir, asignación de cuota o coeficiente individual. Aquí se trata de señalar, como dice el artículo 3 b) de la LPH, la cuota de participación en relación al total del valor

del inmueble y referida a centésimas. No cabe otro sistema, ni buscar otras fórmulas: los coeficientes deben llegar a cien, ni más, ni tampoco menos, hay que cuadrar. Sería conveniente, a efectos de evitar discusiones futuras, incluso una posible impugnación judicial de los Estatutos, que el Notario haga constar los criterios seguidos para la asignación de cuota, que deberán estar dentro de lo establecido en el artículo 5.2, superficie, emplazamiento y uso.)

Artículo 6.

Esta cuota de participación servirá de módulo o criterio proporcional para determinar la participación en las cargas y beneficios, por razón de Comunidad, salvando lo establecido en el artículo siguiente.

(Nota: Ésta es la regla general, el principio básico de la cuota de participación en cargas y beneficios, como expresamente indica el artículo 3 b) de la Ley, por eso la exigencia de las explicaciones en el artículo anterior. No obstante, cabe que marcando un coeficiente en términos generales, se hagan distinciones a la hora de aplicar cada gasto concreto, que es lo que figura en el artículo siguiente.)

Artículo 7.

Los gastos relacionados a continuación, con excepción de lo establecido en el artículo anterior, serán satisfechos de la siguiente forma:

- a) Los gastos de material y administración, por partes iguales entre los copropietarios de pisos y locales.
- b) Los gastos de limpieza portal y escaleras y, en general, cuantos afecten a estos elementos comunes, por partes iguales entre los copropietarios, exclusión hecha de los locales que no tuvieran acceso por dichos elementos comunes.
- c) Los gastos de calefacción, a tenor del coeficiente de propiedad, exclusivamente entre las viviendas, habida cuenta que el resto de propietarios no dispone de este servicio.
- d) Cualquier impuesto estatal, autonómico o municipal, en tanto que graviten directa y conjuntamente para toda la finca y no con carácter individual, serán satisfechos según las bases liquidables que figuren en la declaración fiscal del edificio. En su defecto, conforme al coeficiente de propiedad.
- e) Los gastos de instalación, conservación y reparación de la antena o infraestructura común serán satisfechos por partes iguales entre todos los copropietarios del inmueble o de los que instaron su colocación, a excepción de aquellos locales que no puedan técnicamente contar con estos servicios.
- f) Los gastos del Conjunto o Urbanización que correspondan a cada Bloque serán también por coeficiente, a excepción de aquellos servicios o instalaciones de los que estén privados de participar determinados propietarios.

(Nota: Son ejemplos, hay que adaptar estas reglas a cada finca en particular. Según criterios, puede ocurrir que en algunos gastos se considere más justo que sean por partes iguales, así material, limpieza, antena televisión, etc., aunque lógicamente esto no debe ser así si la diferencia de superficie entre los pisos o locales es importante. Si existe Urbanización, es conveniente la previsión de que haya gastos que no se puedan cargar a quienes no pueden usarlos, pues así ocurre en determinados Conjuntos que no les conceden el uso de la piscina o pista de tenis a los locales, o que no disponen de calefacción central, etc. En definitiva, que es el Estatuto donde hay que clarificar las excepciones a la regla general del artículo 3 b) de la Ley, a fin de adaptarse a cada circunstancia y que haga el reparto de las cargas normales más justo y equitativo.)

Artículo 8.

Los locales podrán ser objeto de división, agregación o segregación, sin el permiso de la Junta de Propietarios, siempre que la cuota de participación siga siendo la misma sumando las divisiones efectuadas o, en caso de agregación, que la nueva sea igual a los anteriores locales ahora unidos.

Esta facultad, sin necesidad de Junta de Propietarios, no supone en modo alguno que se puedan llevar a cabo obras en elementos comunes o menoscaben los servicios generales del inmueble, para lo cual sí que estarán obligados a obtener la oportuna autorización de la Comunidad.

(Nota: Conceder esta autorización estatutaria beneficiosa a los propietarios de locales para una mejor explotación y no perjudica a nadie, pues la obtención de posterior permiso unánime de las Juntas de Propietarios es casi misión imposible. Por supuesto que también cabe otorgar en el Título esta facultad a las viviendas, aunque sería suficiente, como mucho, incluir la posibilidad de unir, pero nunca de dividir. En todo caso, esto no debe suponer una autorización de hacer obras, abrir nuevas puertas, cerrar otras, utilizar fachada o distintos elementos comunes, etc.; la autorización no debe suponer un pasaporte de hacer lo que se quiera.)

Artículo 9.

En las condiciones de convocatoria que establece el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, la Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y renovación o ratificación de cargos directivos y administrativos. Esta Junta tendrá lugar en el primer trimestre, toda vez que el ejercicio económico se cerrará todos los años al 31 diciembre y se celebrará siempre en la misma localidad de la finca o en otra en que no haya más de 20 km. de distancia que se encuentre en territorio español.

También se reunirá, en Junta Extraordinaria, en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación. Las convocatorias deberán llegar a los propietarios con un mínimo de 48 horas de antelación.

Las citaciones irán firmadas por los convocantes o bien por el propio Secretario en representación de los mismos, fijando el Orden del Día, el lugar, fecha y hora de la primera y segunda convocatoria, con una diferencia mínima de 30 minutos, conforme el artículo 16, regla 2.º, de la Ley.

(Nota: Igual que se ha hecho en el Estatuto de Urbanización, aquí se establece el lugar de celebración, con la posibilidad de que tenga lugar en otra localidad, bien por ser más adecuada, por estar las Oficinas de la Administración, etc., pero con cierto límite, evitando que, sobre todo en determinadas Comunidades, sean convocadas las Juntas en sitios donde es difícil acudir, incluso en el extranjero. Naturalmente este ejemplo se puede adaptar a cada circunstancia; no sería contrario a Ley la previsión de que quepa la celebración en cualquier ciudad o pueblo de España. La fecha de cierre de cuentas anual puede ser cualquiera, aquella que determina la Junta para cada Comunidad teniendo en cuenta sus especiales características. En cuanto a los plazos de convocatoria, los mínimos son los que el artículo 16 establece, pero nada impide que se amplíe y se ponga, como en el Estatuto de la Urbanización, más días de los seis obligatorios. Creo también oportuno indicar un mínimo para las Juntas extraordinarias, pues aunque el citado precepto legal sólo exige, con la antelación suficiente para que llegue a conocimiento de los propietarios, establecer 48 horas u otro período previo, sería conforme a derecho. En cualquier caso, es conveniente saber que los plazos son siempre a contar desde la recepción, no a partir del envío. Sobre quién puede convocar, hay que sujetarse a los que gozan de la facultad legal, añadiendo simplemente que lo pueda hacer, en su nombre, el Secretario.)

Artículo 10.

Los propietarios elegirán de entre ellos un Presidente, que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que la afecten, conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y asimismo a cualquier otro cargo que figura en dicho precepto legal.

El nombramiento se hará por mayoría simple y siguiendo el sistema de orden que la Junta establezca, siendo obligatoria su aceptación, sin perjuicio de la acción judicial del artículo 13.2. El sistema podrá modificarse también por acuerdo mayoritario. Estarán exentos los mayores de 70 años, los minusválidos, los enfermos crónicos y los que residan fuera de la localidad.

(Nota: En este punto cabe el ejemplo propuesto o muchos más, siempre que no vaya en contra del principio legal de que el Presidente y los otros cargos de representación, a excepción del Secretario y Administrador, sean propietarios, cuestión que no admite pacto en contrario. Creo, en todo caso, que no es bueno fijar un sistema rígido, sino más bien sujeto a decisiones de la Junta por mayoría, pudiendo crear estas excepciones y cualquier otra a la hora de aceptar, pues no parece apropiado exigir a determinadas personas que se hagan cargo de una responsabilidad que no están en condiciones óptimas de llevar a cabo, o bien que tengan que acudir a la acción judicial del artículo 17.3.º, lo que además va en detrimento del funcionamiento de la Comunidad.)

Artículo 11.

El Presidente, conforme a los Estatutos de esta Urbanización, o por el Vicepresidente cuando se den las circunstancias del artículo 17.4 de la Ley, representará a todos los efectos a la Comunidad en la Junta Rectora, por lo que sus decisiones y acuerdos vincularán totalmente al resto de propietarios de la finca, conforme el artículo 24 de la Ley.

(Nota: Se trata de reiterar las facultades legales, evitando de esta manera que la ausencia del Presidente impida que la Comunidad pueda estar representada.)

Artículo 12.

El nombramiento de Secretario y Administrador podrá recaer en persona ajena a la Comunidad de Propietarios, aunque en este caso deberá reunir los requisitos del artículo 13 de la LPH.

(Nota: Cada día es más normal y aconsejable el nombramiento de un profesional para estos puestos, debido a la complejidad de las gestiones y conocimientos que se necesitan hoy para administrar las Comunidades, sobre todo cuando disponen de servicios y elementos comunes. No hay duda de que resulta imprescindible en Urbanizaciones y Complejos Urbanísticos.)

Artículo 13.

Los acuerdos, en la forma y en el fondo, se ajustarán a lo dispuesto para cada caso a los quórum y requisitos fijados en la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo previsto en el artículo 17 de la Ley.

(Nota: Estamos ante cuestiones de orden público, es decir, de temas en los que no cabe la autonomía de la voluntad, de ahí que haya que remitirse a los preceptos jurídicos, ya que sería nula cualquier cláusula que permitiera acuerdos por mayoría simple o cualificada donde la Ley exige unanimidad; o bien en sentido inverso.)

Artículo 14.

Las obras de reparación que se lleven a cabo y se verifiquen en las cosas o elementos comunes son a cargo de la Comunidad y deberán verificarse con su consentimiento. No obstante, se autoriza al Presidente y/o Administrador para ordenar las reparaciones cuya necesidad sea inaplazable, dando cuenta justificada a la Comunidad en la próxima Junta de Propietarios, siempre y cuando el gasto no sea objeto de derrama extra, pues en este caso será necesario convocar Junta General Extraordinaria.

Sólo en caso de extrema urgencia podrá un condueño efectuar dichas obras y reparaciones, siempre que no pueda obtener el consentimiento del Presidente y, en su defecto, del Administrador, pero con obligación de ponerlo en conocimiento lo antes posible y de limitarse a la realización de las obras de reparación indispensables. En este supuesto, el condueño que haya realizado la obra o reparación podrá exigir de la Comunidad el reembolso de los gastos satisfechos, una vez los acredite debidamente.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10º de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal.

(Nota: Se pretende regularizar una situación que en la práctica se da y que es normal en relación a las obras urgentes, de tal manera que el Presidente y Administrador, incluso un propietario en casos extremos, puedan llevarlas a cabo directamente, pero siempre con la limitación de no tener que pasar recibo extra, ya que en este caso parece oportuno convocar con urgencia una reunión extraordinaria. Naturalmente que estas previsiones pueden ser o no consideradas por cada Comunidad; se trata de dar unas orientaciones que tienen su base en el estudio y conocimiento de muchos años del funcionamiento de las fincas en régimen de propiedad horizontal.)

Artículo 15.

Todo condueño deberá comunicar al Presidente y/o Administrador las obras, modificaciones o reparaciones que pretende realizar en su piso o local privativo, a fin de comprobar que no afectan a elementos o servicios comunes o a la estética o aspecto exterior del inmueble.

(Nota: Hay que indicar que esta cláusula es de poca aplicación material, pues por mucho que se indique en el Estatuto, es claro que la Comunidad no puede impedir que cada uno haga las obras que considere oportuno dentro de su propiedad, con la limitación de que afecten a cuestiones comunes, sin que el hecho de no comunicar al Presidente o Administrador pueda tener sanción alguna, ya que sería tanto como atacar el principio de disposición y uso del derecho dominical.)

Artículo 16.

Si el Presidente o Administrador estimare que las obras, modificaciones o reparaciones habrían de menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudicar los derechos de otro propietario, la realización habrá de ser autorizada por la Junta General.

En todo caso, las obras que afecten a estos conceptos no podrán llevarse a efecto sin permiso de la Junta General, aun contando con el consentimiento del Presidente y/o Administrador.

La realización de las obras, reparaciones o modificaciones verificadas sin cumplir los requisitos anteriores determinará que el propietario infractor indemnice cuantos daños y perjuicios pudieran originarse a la Comunidad, además de verse obligado a reponer la situación al estado anterior, aplicándose a todos los efectos el artículo 21 de estos Estatutos.

(Nota: Aunque así es la norma legal, aquí se trata de dejar claro que no cabe por la decisión unilateral de un propietario, o por autorización personal del Presidente o Administrador, se hagan obras que afecten a elementos comunes, que deberán contar siempre con la conformidad de la Junta.)

Artículo 17.

Todo propietario está obligado a ejecutar a su cargo en los pisos o locales de su pertenencia las reparaciones cuya omisión pueda dañar a otro copropietario o a la Comunidad, respondiendo de los daños que se originen por su demora injustificada o mala realización, sin perjuicio de deshacer lo mal hecho.

(Nota: Es simplemente recordar y aclarar las obligaciones legales, en concreto las del artículo 9, regla 2.º, de la Ley.)

Artículo 18.

Los propietarios deberán satisfacer al administrador, dentro de los 10 días siguientes a su emisión, los recibos que éste les pase para contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios aprobados en la Junta General, en la forma que se establezca en la misma.

Los propietarios que, sea cual fuere la causa, no residan o no utilicen el piso o local de su propiedad, vendrán igualmente obligados a satisfacer los gastos comunes del inmueble, en el tiempo y forma previstos.

Requerido de pago el propietario moroso y no verificado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, se podrá exigir la obligación por la vía judicial, incluyendo un interés del 5% desde la fecha del requerimiento.

(Nota: Es conveniente fijar un plazo para el pago de los recibos, así como la obligación de que se haga en la forma que la Junta establezca, sin que esto quiera decir que, por ejemplo, haya que domiciliarse por Banco, pero sí cabe perfectamente que, en otro caso, haya que ingresar el importe en la cuenta o cartilla que la Comunidad tenga abierta. Lo que de ninguna manera puede exigir un propietario es que se le pasen a domicilio los recibos, ni siquiera el Portero, salvo que la Junta estime oportuno que así se haga para mayor agilidad en el cobro. Señalar que tienen que satisfacer los gastos los que no usan la propiedad, y así viene recogido en el apartado 2 del artículo 9 de la Ley. Igualmente parece oportuno indicar un interés de demora, que a mi modo de ver sería suficiente a partir del requerimiento de pago, pero que también cabe desde que ha transcurrido el plazo de los diez días fijado para el abono voluntario.)

Artículo 19.

Las viviendas y locales del edificio objeto del condominio podrán ser usados por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad Residencial, exclusivamente las viviendas para habitación y los locales para actividades comerciales que no perturben la tranquilidad del resto de los propietarios, por lo que no podrán instalarse explotaciones inmorales, insalubres, peligrosas o que alteren la comodidad de los ocupantes del edificio.

De forma concreta no podrán destinarse los locales a salas de fiestas, pub, cafeterías, restaurantes, juegos de máquinas recreativas, reparaciones de automóviles y cualquier otro similar que objetivamente suponga actividades molestas o aquellas fijadas en el artículo 7.2 de la Ley.

(Nota: Ésta será siempre una de las cuestiones más debatidas; por un lado, el Promotor y algunos adquirentes que no quieren limitar las actividades a realizar en las viviendas y especialmente locales, porque esto supone la pérdida de expectativas de venta y explotación; y, de otra parte, el resto que desea que la tranquilidad sea la nota dominante de la Urbanización y de la propia finca. Por esta disparidad de criterios se entiende que cuando no se hace constar en el Estatuto por el dueño único, conforme las facultades del artículo 5.3 de la Ley, luego es imposible buscar la unanimidad para redactar y aprobar unas cláusulas de tipo prohibitivo. Desde luego lo que no cabe duda es que es en el Estatuto inscrito en el Registro donde estas limitaciones deben figurar; en caso contrario, salvo que se acredite que se dan las circunstancias del artículo 7.2 de la LPH, no es posible impedir que en una vivienda se instale un despacho profesional o una peluquería, y en los locales cualquier actividad lícita, ya sea bares, cafeterías o restaurantes, automóviles, juegos, etc.)

Artículo 20.

El propietario del piso o local está obligado a poner en conocimiento del Presidente y/o Administrador de la Comunidad el usufructo, derecho de uso y habitación, arrendamiento o cesión efectuada a terceros, respondiendo directamente o de forma solidaria por los daños cometidos por el ocupante y personas que con él convivan.

En este tipo de derechos reales, arrendamientos o cesiones gratuitas u onerosas se hará constar al ocupante el contenido de estos Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior, a fin de que conozca sus derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad del propietario que se establece en el párrafo anterior.

(Nota: Con esta redacción se quiere hacer responder solidariamente al propietario de las actuaciones de las personas que ocupen la vivienda, con independencia del título, que en definitiva no importa a la Comunidad. Sirve, además, para aclarar el contenido de alguna de las obligaciones del artículo 9 de la Ley, reglas a), b) y c) pues cláusula estatutaria puede complementar lo dispuesto en dicho precepto legal, lo que supone una garantía para el inmueble y resto de comuneros.)

Artículo 21.

Si para hacer efectivas responsabilidades, obligaciones, prohibiciones o limitaciones establecidas en el presente Estatuto, la Comunidad tuviera que instar acciones judiciales o de otra clase, serán a cargo del propietario causante todos los gastos judiciales o extrajudiciales, costas procesales, minuta de Abogado, honorarios y derechos de Procurador.

(Nota: La Comunidad no puede imponer este tipo de gastos cuando haya una Sentencia que determina lo contrario, aunque es posible que los gastos puedan ser exigidos en otro procedimiento si merece la pena. Esto no impide que este tipo de cláusulas muchas veces sirvan de presión, evitando comportamientos que pueden dar lugar a requerimientos notariales o procedimientos judiciales.)

Artículo 22.



La Comunidad deberá concertar Póliza del edificio contra los riesgos de Incendios y Responsabilidad Civil, debiendo fijar la Junta de Propietarios, por régimen de mayoría, la Entidad aseguradora y el capital asegurado, con obligación de participar según la cuota todos los propietarios, aunque tengan su propio seguro individual.

En caso de siniestro, la indemnización obtenida de la Entidad aseguradora será percibida por el Administrador, con la intervención del Presidente, actuando la Comunidad según lo establecido en el artículo 23 de la LPH.

(Nota: Serán muy pocas las Comunidades que no tengan Seguro, que resulta casi absolutamente imprescindible en la vida actual; pero no está de más esta previsión del Estatuto, salvando, además, las discusiones frecuentes de que no estén a favor aquellos que tienen su propia Póliza. Cuando el siniestro sea importante, habrá que acudir a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley, a los efectos de la reconstrucción.)

Artículo 23.

Como documento anexo a los Estatutos de la Urbanización y de la Comunidad, existe un Reglamento de Régimen Interior, donde se regulan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

(Nota: La remisión al Reglamento no tiene otra finalidad que dar conocimiento de su existencia y de que es un complemento de obligado cumplimiento para el buen funcionamiento de la Urbanización y cada una de las Fincas.)