

**ESTATUTOS**  
**DE LA**  
**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
**DE**  
**APARTAMENTOS**  
**CRUZ DEL SUR**  
**TORREMOLINOS - BENALMÁDENA**  
**(MÁLAGA)**

**I N D I C E**  
del  
**REGLAMENTO GENERAL DE COPROPIEDAD**

---

**Capítulo I - EXPOSICIÓN GENERAL**

- Art. 1 - Definición y alcance.
- Art. 2 - Definición del estatuto real del inmueble.
- Art. 3 - Reglamento de orden interior.
- Art. 4 - División.

**Capítulo II - ESTATUTO REAL DEL INMUEBLE**

**SECCIÓN I - Copropiedad indivisa y propiedad privativa.**

---

- Art. 5 - Partes comunes – Principio.
- Art. 6 - Composición de las partes comunes.
- Art. 7 - Situación jurídica de las partes comunes.
- Art. 8 - modificaciones en las partes comunes.
- Art. 9 - Determinación de las partes alícuotas de copropiedad.
- Art. 10 - Partes privativas – Principio.
- Art. 11 - Composición de las partes privativas.
- Art. 12 - Derechos y deberes de los copropietarios en lo que afecta a las partes privativas.

**SECCION II – Administración y representación de la propiedad común.**

---

**ASAMBLEA GENERAL - GERENCIA**

- Art. 13 - Poderes de la asamblea general.
- Art. 14 - Asamblea general estatutaria.
- Art. 15 - Asamblea general extraordinaria.
- Art. 16 - Convocatoria.
- Art. 17 - Orden del día.
- Art. 18 - Composición de la Asamblea General.
- Art. 19 - Mandatos.

- Art. 20 - Designación del Presidente y del Vicepresidente.
- Art. 21 - Comité de gestión delegada.
- Art. 22 - Lista de presencia.
- Art. 23 - Mayoría.
- Art. 24 - Voto particular.
- Art. 25 - Otra forma de consulta.
- Art. 26 - Cálculo de los votos.
- Art. 27 - Quorum.
- Art. 28 - Registro de las deliberaciones – extractos.
- Art. 29 - Administrador – Principio.
- Art. 30 - Atribuciones y poderes del administrador.
- Art. 31 - Retribución del administrador.
- Art. 32 - Arquitecto del inmueble.
- Art. 33 - Comité de gestión delegada.

#### SECCION III - Reparaciones y trabajos.

---

- Art. 34 - Principio.
- Art. 35 - Categoría de las reparaciones y trabajos.
- Art. 36 - Reparaciones urgentes.
- Art. 37 - Reparaciones indispensables pero no urgentes.
- Art. 38 - Reparaciones y trabajos no indispensables pero que ocasionan algún atractivo o mejora.
- Art. 39 - Libre acceso a los locales privados.
- Art. 40 - Reparaciones de los daños ocasionados por los copropietarios.

#### SECCION IV - Seguros - Destrucción accidental del edificio.

---

- Art. 41 - Riesgos.
- Art. 42 - Suscripción de pólizas “siniestros”.
- Art. 43 - Destrucción accidental del edificio - Utilización de las indemnizaciones.
- Art. 44 - Siniestro resultante de un hecho no asegurado.

#### SECCION V - Cargas e ingresos comunes.

---

- Art. 45 - Principio
- Art. 46 - Enumeración y distribución de las cargas comunes.
- Art. 47 - Distribución de las cargas particulares.
- Art. 48 - Consumo particular,
- Art. 49 - impuestos.
- Art. 50 - Aumento de las cargas por obra de un propietario»
- Art. 51 - Liquidación' de las cargas comunes.

Art. 52 - Indivisión “ Usufructo.  
Art. 53 - Permutas de locales privativos.  
Art. 54 - Arrendamiento,  
Art. 55 - Ingresos comunes

#### SECCION VI - Destino de los locales.

---

Art. 56 - Principio.

### **Capítulo III - REGLAMENTO DE ORDEN INTERIOR**

Art. 57 - Principio.

#### SECCION I - Entretenimiento.

Art. 58 – Pintura - Entretenimiento.

#### SECCION II – Aspecto.

Art. 59 - Reglamento general – prohibiciones.  
Art. 60 - Animales – Autorización.  
Art. 61 - Reglamento de policía interior.

#### SECCION III – Moralidad – Tranquilidad.

Art. 62 - Obligaciones de decoro.  
Art. 63 -Transmisión de obligaciones en caso de arrendamiento.  
Art. 64 - Principio.  
Art. 65 - Diversos.  
Art. 66 - Utilización del ascensor.  
Art. 67 - Distribución de las cargas del ascensor.

### **Capítulo IV - DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 68 - Litigios.  
Art. 69 - Elección de domicilio.  
Art. 70 - Oponibilidad a terceros.  
Art. 71 - Sanciones.  
Art. 72 - Renuncia.  
Art. 73 - Jurisdicción.

## REGLAMENTO GENERAL DE COPROPIEDAD

### **CAPITULO I. EXPOSICIÓN GENERAL**

---

#### **ARTICULO 1. Definición y alcance.**

En uso de la facultad prevista en el artículo 396 del Código Civil, modificado por la Ley 49 del 21 de Julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal, se establece a continuación el reglamento general de copropiedad, anexo de la escritura de constitución establecida hoy por Don MANUEL DE LA CAMARA ALVAREZ, Notario del Ilustre Colegio de Madrid. Las disposiciones de este reglamento, son de dos clases: por una parte, las que tienen el carácter de cargas reales y, por otra, las que tienen el carácter de cargas personales.

#### **ARTICULO 2. Definición del estatuto real del inmueble.**

Las disposiciones y servidumbres que puedan resultar se imponen como estatuto real a todos los copropietarios o titulares, actuales o futuros, de derechos reales sobre el inmueble, pueden oponerse a terceros por transcripción hipotecaria y solo pueden, modificarse de acuerdo con el principio de mayoría y en las condiciones que determinen según los casos.

#### **ARTICULO 3. Reglamento de orden interior.**

Se establece además, entre las partes y sus causahabientes, cualquiera que sea el título, un reglamento de orden interior relativo al disfrute del inmueble y a los detalles de la vida en común, las disposiciones que contiene no pertenecen al estatuto real y no están sometidas a registración, son susceptibles de modificaciones en las condiciones que indica.

El cumplimiento de este reglamento debe imponerse en cualquier escritura de cesión a personas que adquieran la propiedad de un elemento privativo así como en los ontratos de arrendamiento.

#### **ARTICULO 4. División.**

El estatuto real del inmueble y el reglamento de orden interior componen por consiguiente, el reglamento general de copropiedad o estatuto inmobiliario. Cualquier disposición del reglamento de copropiedad que se opusiera a las de la escritura da constitución se considerará nula.

## **CAPITULO II. ESTATUTO REAL DEL INMUEBLE**

---

### **SECCION I. Copropiedad indivisa y propiedad privativa**

El inmueble comprende partes de propiedad privativa de cada propietario y partes cuya propiedad pertenecerá de modo indiviso a todos los propietarios, cada uno con su parte alícuota. Las partes privativas se denominan "apartamentos". Éste término engloba los apartamentos propiamente dichos y los locales de uso comercial y, en general, todos los elementos considerados privativos.

#### **ARTICULO 5. Partes comunes — Principio.**

Las partes comunes se dividen en partes alícuotas de copropiedad atribuidas a los apartamentos y demás elementos privativos, en proporción tanto de su superficie como de su supuesto valor.

La distribución de estas partes alícuotas entre los diversos apartamentos se determina en la escritura de constitución a la que se adjunta el presente Reglamento.

Se establece taxativamente que, cualesquiera que fueran las variaciones posteriores experimentadas por los valores respectivos de las apartamentos, principalmente a consecuencia de modificaciones o transformaciones efectuadas en una parte cualquiera del inmueble o a consecuencia de cualquier circunstancia, la tasación atributiva de las partes alícuotas de copropiedad tal como está establecida en la escritura de constitución, solo puede modificarse por decisión de la asamblea general, adaptada por unanimidad de los copropietarios.

#### **ARTICULO 6. Composición de las partes comunes.**

Las cosas comunes al inmueble y al conjunto de los propietarios y en consecuencia, situadas bajo el régimen de indivisión forzosa, son todas aquellas que no se hallan afectadas por el presente reglamento o por la escritura de constitución de aplicación exclusiva o particular al propietario de uno de los apartamentos, o las que se declaren tales por la ley o la costumbre y, principalmente, sin que esta enumeración sea limitativa, a título puramente ilustrativo:

- el terreno edificado y no edificado; las fundaciones y muros de carga, el entramado, la estructura metálica.
- la piscina, el mini-golf eventual, los paseos y ordenaciones diversas de los jardines, los jardines.
- los aparcamientos.

- un pozo, con las canalizaciones de distribución, las bombas, etc.
- los salones, la portería, las oficinas de recepción y de dirección todos los locales destinados al servicio de entretenimiento.
- las jaulas de la escalera, las jaulas de los ascensores y monta cargas, los ascensores y monta-cargas, su maquinaria y sus motores.
- el revestimiento y decoración de las fachadas
- las fundaciones de las terrazas, exceptuando su revestimiento sus barandillas, balaustradas y rejas.
- la techumbre.
- las canalizaciones de agua.\*\*
- la instalación eléctrica.\*\*
- las conducciones telefónicas.\*\*

*\*\* Ya sean de uso común, ya de uso exclusivo para las secciones de estas canalizaciones que se encuentran fuera de los locales privativos a los que abastecen.*

- los conductos vaciadoras de basura, las entradas con sus puertas, porches y vestíbulos de entrada.
- las escaleras con sus jaulas, los descansillos, los corredores y diversos pasillos.
- el alumbrado de las partes comunes.

y, en general, todo lo se encuentra en el inmueble para uso común de todos sus habitantes formando el conjunto de la copropiedad, según las disposiciones de la Ley sobre Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960.

Cualquier controversia que pueda surgir sobre la cuestión de saber si una cosa es común o privativa, se zanjará por un arquitecto especializado en los inmuebles por apartamentos, ayudado por un jurista perito en la materia, serán nombrados por la asamblea general, por simple mayoría de votos, las decisiones de estas expertos serán obligatorias para todos los copropietarios.

En caso de desacuerdo entre los expertos, la asamblea general designará, por la misma mayoría, un tercer experto, arquitecto o jurista, que decidirá.

## **ARTICULO 7. Situación jurídica de las partes comunes.**

Las cosas comunes no podrán ser enajenadas ni gravadas con derechos reales o embargos, más que con los elementos privativos de las que son accesorias y por las partes alícuotas de copropiedad atribuidas a cada uno de ellos.

La hipoteca y cualquier derecho real establecidos sobre un elemento privativo gravarán de pleno derecho la fracción de cosas comunes que del mismo depende. Las partes comunes en ningún caso podrán, teniendo en cuenta su indivisibilidad y destino, ser objeto de distribución o licitación, salvo el caso de siniestro total del inmueble, como se indica en el capítulo "seguros".

## **ARTICULO 8. Modificaciones en las partes comunes.**

En principio, las partes comunes no pueden ser modificadas, mientras sean necesarias para el uso y usufructo del inmueble, teniendo en cuenta que a cada propietario de apartamento corresponde una parte alícuota, en las partes comunes, proporcional a un valor básico atribuido a su apartamento. Todos tienen derecho a uso por igual de las partes comunes.

Por consiguiente, los trabajos y modificaciones en las partes comunes así como en el estilo y armonía del inmueble, sólo podrán ejecutarse mediante la aprobación de la asamblea general de copropietarios por mayoría de las tres cuartas partes de los votos. las tres cuartas partes de los votos.

Estas modificaciones deberán realizarse bajo la vigilancia del arquitecto del inmueble o, en caso de incumplimiento de este por un arquitecto que designará el Consejo de Administración a propuesta del Administrador, y cuyos honorarios quedarán a cargo de los copropietarios que hagan ejecutar los trabajos.

En este caso, asimismo, se procederá a un reajuste de las partes alícuotas de copropiedad, previa decisión de la asamblea general, adoptada por unanimidad de los copropietarios.

Este artículo será también aplicable en lo que afecta, en general, a todas las partes de un bien privativa visibles desde el exterior incluso en cuanto a la pintura.

## **ARTICULO 9. Determinación de las partes alícuotas de copropiedad.**

A título de participación en la comunidad, así como para acuerdos de carácter administrativo, se designa para cada apartamento, una parte alícuota propia de copropiedad, sigue a continuación el cuadro que consigna las partes alícuotas atribuidas a cada apartamento.

Tipo de Apartamento	Coefficientes individuales	Numero de Apartamentos	Coefficientes totales
Tipo A	67.417	6	404.502
Tipo B	55.106	26	1.432.756
Tipo C	70.308	4	281.232
Tipo D	57.794	18	1.040.292
Tipo E	46.358	135	6.258.358
Restorán	439.144	1	439.144
Salón de peluqueria de senores	15.604	1	15.604
Salon de peluqueria de caballeros	8.532	1	8.532
Bar americano	32.522	1	32.522
	87.058	1	87.058
		<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>

Estos mismos coeficientes se aplicarán para el pago de los gastos comunes de carácter general, tales como; contribuciones, impuestos, derechos diversos, reparaciones en las partes comunes, etc...

Estos coeficientes se aplicarán, asimismo, para el pago de los consumos de agua y de electricidad.

En ningún caso la no utilización de un servicio dispensa de la obligación de pagar su entretenimiento.

#### **ARTICULO 10. Partes privativas - principio.**

Son objeto de propiedad privativa, las partes del inmueble que se destinan al uso exclusivo de un propietario.

#### **ARTICULO 11. Composición da las partes privativas.**

Son privativas, principalmente, las cosas siguientes, sin que esta enumeración sea exhaustiva:

1.

- los elementos constitutivos de lotes privativos, descritos en la escritura de constitución, y sus dependencias privativas, al interior de los mismos, tales como:

- los pisos, pavimentaciones y demás revestimientos con sus apoyos inmediatos y conexión con los entramados que son parte común.

- el revestimiento de las paredes y el trabajo cielo raso con los adornos.
- las ventanas conteniendo los bastidores, cristales, persianas,

etc.

- los muros y tabiques interiores con las puertas, exceptuando las paredes maestras, columnas y vigas.
- los revestimientos de las terrazas.
- las puertas de los descansillos, las puertas interiores.
- la carpintería y quincallería.
- las instalaciones sanitarias.
- las canalizaciones diversas de uso exclusivo de un lote en sus secciones que se encuentran en el local privativo abastecido.

2

- los accesorios dependientes de los locales privativos y que pudieran encontrarse fuera de los mismos.
- las paredes que separen dos locales privativos son medianeras entre los propietarios de estos locales, siempre que no contribuyan a la solidez del edificio.

**ARTICULO 12. Derechos y deberes de los copropietarios en lo que afecta a las partes privativas.**

1. Principio.- Cada uno de los copropietarios tiene el derecho de disfrutar y disponer de sus locales privativos dentro de los límites fijados por este Reglamento, la escritura de constitución y las leyes, entre las cuales, la ley sobre propiedad horizontal de 21 de Julio de 1960, siempre que no perjudique los derechos de los demás propietarios.
2. Distribución interior de los locales.- La distribución interior de los apartamentos se efectuara, en principio, en la forma determinada por los planos.

No obstante, cada cual puede realizar, a su costa, todos los trabajos y modificaciones que estime oportuno, en los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del apartamento, bajo su responsabilidad en cuanto a los hundimientos, deterioros o cualesquiera accidentes e inconvenientes que se produzcan a consecuencia de los

mismos en las partes comunes y locales de los demás propietarios. Por consiguiente, el copropietario no puede hacer nada que pueda comprometer la solidez y seguridad del inmueble. Esta obligación se aplica especialmente en caso de perforación de paredes divisorias o de suelos.

No puede alterar la estructura general del inmueble, ni su configuración exterior, ni perjudicar en cualquier forma los derechos de los demás propietarios.

Está obligado a comunicar previamente todos los trabajos que se propone realizar al administrador o a su representante, que a su vez las hará saber a la asamblea de copropietarios.

Estos trabajos, y todos los que de los mismos se deriven, deberán siempre ejecutarse a cargo del propietario interesado, bajo la vigilancia del arquitecto del inmueble cuyos honorarios están, asimismo, a su cargo.

Deberá dirigirse, en general, a contratistas aceptados por el arquitecto del inmueble, o en su defecto, por el administrador del inmueble, para todos los trabajos a realizar.

Queda prohibido hacer soportar a los pisos una carga superior a su resistencia. Queda prohibido a los copropietarios realizar modificación alguna en las cosas comunes, salvo cumpliendo las disposiciones del citado artículo 8.

No obstante, se exceptúan las reparaciones que no puedan ser aplazadas que deberán señalarse sin demora al administrador o a su representante.

Si se realiza un trabajo sin autorización, los perjuicios que pudieran resultar serán exclusivamente a cargo del que hubiera mandado realizar el trabajo, mientras que los beneficios eventuales se distribuirán entre todos los copropietarios.

Corresponde a la asamblea general, llegado el caso, aceptar un trabajo efectuado sin autorización en las partes comunes, o decidir su destrucción total o parcial, a cargo del que haya mandado realizar la obra.

### 3 - Reparaciones en las partes privativas.

Está obligado el copropietario a realizar en su apartamento todas las reparaciones cuya falta pudiera perjudicar a otro propietario o comprometer la estabilidad, uniformidad exterior o decoro del inmueble. Responderá de los daños que pudieran resultar

#### 4 - Subdivisión - reunión.

A ) Cada apartamento solo podrá ser enajenado, transmitido o atribuido en cualquier forma, en su totalidad, sin poder ser subdividido, salvo decisión de la asamblea de copropietarios autorizándolo por mayoría de las tres cuartas partes de los votos.

B ) En caso en que el propietario adquiera dos o más apartamentos y los reúna en uno solo, tendrá el derecho de dividirlos más adelante, cumpliendo las cláusulas que siguen, y sin necesidad de solicitar el acuerdo de los demás copropietarios.

Está permitido en todo momento reunir en un solo apartamento, dos o varios apartamentos de un mismo nivel o de nivel diferente pero conectados por el suelo y el techo, de tal modo que se forme un apartamento doble, a condición de que los medios de comunicación que debieran establecerse no puedan perjudicar la solidez de las partes comunes ni originar su alteración, en estos dos casos, las partes alícuotas correspondientes a los dos apartamentos reunidos se sumarán.

Está permitido asimismo, separar de un apartamento una o varias habitaciones para incorporarlas al apartamento vecino, en este caso, el reajuste del número de partes alícuotas se efectuará ante el notario que realizó la escritura de constitución, mediante indicaciones del arquitecto, al total de las partes alícuotas correspondientes a los dos apartamentos modificados deberá coincidir con el total de las correspondientes a dos apartamentos de tipo normal.

Después de haber reunido, agrandado o disminuido un apartamento del inmueble, puede volverse a la situación primitiva o a cualquier otra combinación.

De todos modos, cualesquiera que sean las modificaciones realizadas en la distribución de cada nivel, en ningún caso podrán ocasionar una alteración del número total de partes alícuotas atribuidas a cada nivel por las presentes disposiciones, número que permanecerá invariablemente fijo.

Los trabajos necesarios para efectuar esas modificaciones deberán ejecutarse sin perjudicar el disfruta de los demás ocupantes del inmueble más que en la menor medida posible.

Los trabajos, se efectuarán bajo la vigilancia del arquitecto del inmueble o, en su defecto, de un arquitecto designado por el Consejo de Administración, todo ello a cargo del propietario que mande realizar estas modificaciones.

## **ASAMBLEA GENERAL - GERENCIA**

### **ARTICULO 13. Poderes de la Asamblea General.**

La Asamblea General decide soberanamente sobre los intereses comunes de los copropietarios en el inmueble, y asegura también la coordinación de los intereses privados.

Las decisiones legalmente adoptadas por la Asamblea general, dentro de los límites de sus atribuciones obligan válidamente a todos los copropietarios debidamente convocados incluyendo los ausentes o aquellos que se hubieran opuesto a las decisiones, en las siguientes condiciones.

Estose halla conforme con las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal, de 21 de Julio de 1960.

Corresponde especialmente a la Asamblea General:

- A) Nombrar el Presidente y renovar su mandato, designar la persona, que deberá sustituirlo provisionalmente, nombrar al administrador y examinar las reclamaciones que los copropietarios pudieran formular contra su gestión.
- B) Aprobar el presupuesto anual.
- C) Ordenar la ejecución de los trabajos extraordinarios y mejoras, reunir los fondos necesarios para su realización y disponer la devolución de los excedentes, si los hay, o su empleo en otros trabajos.
- D) Imponer el reglamento de orden interior.
- E) Adoptar resoluciones para otros asuntos atribuidos a la Asamblea General, en resumen, adoptar todas las medidas que sobrepasen el marco de la administración habitual y deban considerarse como útiles y necesarios.

### **ARTICULO 14. Asamblea general- estatutaria.**

La Asamblea general estatutaria tiene lugar de oficio cada año en el día, lugar y hora indicados por el administrador, salvo indicación en contrario del administrador que debe darse a todos los propietarios, en la forma y plazos prescritos por las convocatorias; te lugar, día y hora son constantes de año en año.

### **ARTICULO 15. Asamblea general extraordinaria.**

Además de la asamblea general estatutaria, pueden convocarse asambleas generales extraordinarias, por diligencia del administrador, del Presidente o del vice-Presidente de la asamblea, cuantas veces sea necesario.

La asamblea general extraordinaria debe convocarse en todo caso, cuando la convocatoria es solicitada por la cuarta parte de los propietarios o por un número de propietarios que posea, al menos, el veinticinco por ciento del total de las partes alícuotas correspondientes al inmueble.

En caso de inacción del administrador, la asamblea puede convocarse válidamente por uno de los copropietarios.

### **ARTICULO 16. Convocatoria.**

La convocatoria se efectuará por el Presidente o por el Administrador y contendrá el orden del día. Estas convocatorias se distribuirán por carta certificada dirigida al domicilio del copropietario, 45 días como máximo y 30 días como mínimo antes de la fecha de la Asamblea, Sin perjuicio de lo anterior, la asamblea quedará válidamente constituida, sin necesidad de convocatoria, si todos los copropietarios se encuentran reunidos y deciden por unanimidad que dicha asamblea, tenga lugar.

Si la asamblea no reuniera el quorum requerido, la nueva asamblea se convocará en un plazo mínimo de quince días y máximo de treinta, con al mismo orden del día a partir de la asamblea no lo bastante numerosa.

### **ARTICULO 17. Orden del día.**

El orden del día es decidido por el que convoca. Todos los puntos del orden del día deben indicarse de forma muy clara en la convocatoria.

Hay que excluir los puntos redactados "varios", a menos que se trate de cuestiones de mínima importancia.

Las deliberaciones no pueden tener lugar más que sobre los puntos consignados en el orden del día, es permisible que los miembros de la asamblea discutan cualquier cuestión distinta, pero no pueden tomarse en consideración, como consecuencia de dichas discusiones, al no tener fuerza obligatoria deliberación alguna.

## **ARTICULO 18. Composición de la Asamblea General.**

La asamblea general se compone de todos los propietarios de elementos privativos y de las personas que tienen sobre un lote privativo un derecho de usufructo, de enfiteusis, de uso o de habitación. La Asamblea general se halla válidamente constituida solo si todos los copropietarios han sido legalmente convocados. Los copropietarios indivisos de un local privativo no pueden ejercer su derecho de voto más que mediante un mandatario que vote en nombre de la indivisión.

A falta de mandatario común, los copropietarios indivisos solo pueden asistir a la Asamblea general sin tomar parte de la votación, las mismas disposiciones se aplican cuando un local privativo es objeto de un derecho de usufructo, de enfiteusis, de uso o de habitación.

El administrador asistirá a la asamblea con voz consultiva pero no deliberativa, a menos que haya recibido un mandato de los copropietarios que no asisten a la asamblea, en cuyo caso, deberá representarlos y votar en su lugar.

La presencia de cualquier otra persona, cualquiera que sea su cargo, queda totalmente prohibida, si exceptuamos los mandatarios de los copropietarios y el o los asesores (abogados - notarios) que un propietario desee que asistan a la asamblea general, así como los agentes de ventas.

## **ARTICULO 19. Mandatos.**

La asistencia a la Asamblea general podrá hacerse de forma personal o mediante una representación legal o voluntaria. En este último caso, el copropietario entrega un poder escrito y firmado por él, ya a otro propietario, o inquilino, o a un asesor privado; como el administrador, un jurista, o un agente inmobiliario, con exclusión de cualquier otra persona.

El poder deberá estipular expresamente si es general o si solo afecta a las deliberaciones relativas al objeto que determine.

Los poderes se adjuntarán al acta de la asamblea general.

## **ARTICULO 20. Designación del Presidente y del vice-Presidente.**

La asamblea designa, por el tiempo que determine, por simple mayoría de votos, su Presidente, su vice-Presidente y dos asesores. Pueden ser reelegidos.

### **ARTICULO 21. Comité de gestión delegada.**

El Comité de gestión delegada está compuesto por el Presidente, vice-Presidente, administrador y dos asesores. El comité así formado designa un secretario que debe ser escogido entre los miembros de la Asamblea; no obstante, esta función se reserva al administrador si expresa este deseo en el momento de la asamblea o antes de ella.

Las atribuciones del Comité de Gestión se designan más adelante.

### **ARTICULO 22. Lista de presencia.**

Se establece una lista de presencia que es certificada por el presidente de la reunión, los asesores, el secretario y los copropietarios que lo soliciten.

### **ARTICULO 23. Mayoría.**

Serán válidos todos los acuerdos adoptados por voto favorable de la mitad de los propietarios que representen más de la mitad de la participación de las partes comunes.

Se exceptúan de las disposiciones del párrafo anterior: los acuerdos que impliquen modificaciones a la escritura de constitución así como a las reglas y disposiciones contenidas en la misma o en los presentes estatutos que deberán ser adoptados por unanimidad de los propietarios.

A este efecto, los propietarios ausentes, pero debidamente convocados, se considerará que aprueban la moción adoptada por la asamblea, si en el plazo de dos meses a partir de la asamblea, no han manifestado su desaprobación por escrito. Las decisiones de la Asamblea no podrán llevarse a ejecución antes de este plazo de dos meses.

### **ARTICULO 24. Voto particular.**

Cada vez que la cuestión sometida a discusión en una asamblea afecte a partes comunes a cierto número de propietarios solamente o afecta a elementos de equipo cuyo uso solo disfrutaran ciertos copropietarios únicamente los interesados tomarán parte en la discusión y en la votación.

Dispondrán de un número de votos equivalentes a sus partes alícuotas de copropiedad o de cargas en la cosa sometida a discusión que se halla en indivisión particular entre ellos.

### **ARTICULO 25. Otra forma de consulta.**

Con la finalidad de evitar pérdidas de tiempo y la multiplicación de las asambleas, al administrador puede solicitar por carta a los copropietarios la opinión y decisión de cada

uno de ellos sobre ciertas cuestiones de administración o de entretenimiento habituales y secundarias.

Los copropietarios contestarán por carta, adoptándose la decisión por mayoría de contestaciones.

No obstante, por carta certificada dirigida al gerente, un solo propietario puede oponerse a este forma de consulta y exigir que la decisión solicitada se adopte por la asamblea general en la forma anteriormente definida.

#### **ARTICULO 26. Cálculo de los votos.**

Cada copropietario dispone de un número de votos igual el de sus partes alícuotas de copropiedad en la indivisión.

#### **ARTICULO 27. Quorum.**

Salvo disposiciones en contrario del presente reglamento, la asamblea general debe, para poder deliberar válidamente, reunir un número de copropietarios que posean juntos la mitad al menos de las partes alícuotas de copropiedad.

Si la asamblea no reúne el quorum requerido, se convocará una nueva asamblea a quince días como mínimo y a 30 días como máximo, con el mismo orden del día a partir de la fecha de la asamblea que no reunía el número necesario; la nueva asamblea delibera válidamente sin condiciones de quorum, salvo en el caso en que se requiera la unanimidad.

#### **ARTICULO 28. Registro de las deliberaciones - extractos.**

Las deliberaciones de la asamblea, se hacen constar mediante actas inscritas en un registro especial firmado por el presidente, el administrador, los asesores, el secretario y los copropietarios que lo soliciten.

Las deliberaciones que modifiquen este reglamento, siempre que se refieran al estatuto real del inmueble y en especial, las modificaciones en la distribución de las partes alícuotas en las cosas comunes, deban hacerse constar en acta notarial sometida a registración.

Cualquier copropietario puede solicitar el consultar el registro de actas así como los demás archivos referentes a la gestión del inmueble y sacar copia en el lugar designado por al administrador, eventualmente en su presencia.

Los extractos de este registro se firman por el administrador.

## **ARTICULO 29. Administrador - Principio.**

Se acude, por la asamblea general de copropietarios, a los servicios de un administrador, copropietaria o no, encargada de la administración general y de la vigilancia del inmueble y, principalmente, de la ejecución de las reparaciones a efectuar en cosas comunes.

Durante el período difícil de organización, el primer administrador podrá ser designado soberanamente por los comparecientes en la escritura de constitución, si lo desean o estiman conveniente, hasta el momento en que la copropiedad tome a su cargo el inmueble o por otro plazo expresamente fijado en dicha escritura.

Durante el período en que el cargo permanezca vacante revocación, dimisión, fallecimiento, las funciones del administrador quedarán aseguradas por el Presidente de la asamblea, que deberá proceder a la sustitución del administrador decaído en el más breve plazo.

El administrador que dimite debe realizarlo por escrito al Comité de gestión delegada, mediante un preaviso de tres meses.

La asamblea, por su parte, puede destituir al administrador de sus funciones, mediante un preaviso de tres meses, o inmediatamente por falta grave.

Al abandonar su cargo, el administrador debe entregar a su sucesor toda la documentación que se refiere a su administración.

## **ARTICULO 30. Atribuciones y poderes del administrador.**

El administrador es el agente oficial y el órgano ejecutivo de la asamblea de copropietarios. A este título, se ocupa de la administración general del inmueble adoptando todas las iniciativas necesarias a este efecto.

Provee, por consiguiente, al funcionamiento de los servicios generales, a la conservación, al entretenimiento, incluso a la sustitución

O a la reparación de las cosas y partes comunes, dentro del marco de los gastos de administración habituales, cuyo importe determinará anualmente la asamblea general.

El administrador procede a todos los cobros, liquidaciones y pagas referentes a todos los gastos que incumben a la comunidad de copropietario. Lleva la contabilidad y rinde cuentas a la asamblea de copropietarios.

Puede abrir una cuenta en el banco a nombre del inmueble. Dispone de la firma para depositar y retirar fondos, emitir y satisfacer los cheques en el mismo.

En especial, el administrador tiene las siguientes atribuciones:

1. La misión de cuidar del buen entretenimiento del inmueble da su tejado, de las alcantarillas y de las diversas canalizaciones y, especialmente de todas las partes comunes. Cuidará del buen funcionamiento de los ascensores y de cualesquiera otros aparatos comunes.
2. Hace ejecutar, bajo su responsabilidad, las reparaciones urgentes. Por orden del Comité de Gestión delegada, se ocupa asimismo de la ejecución de las reparaciones indispensables no urgentes y, en general, de las ordenadas por la asamblea general.
3. Tiene también la misión de distribuir, entre los copropietarios, el importe de los gastos comunes en las proporciones indicadas en el presente estatuto.
4. El administrador debe cuidar del buen entretenimiento del inmueble y, por consiguiente, deberá tener libre acceso, en todo momento a las partes privativas a fin de controlar su afectación de conformidad con los presentes estatutos.
5. El administrador cuida de la ejecución concreta de los contratos de entretenimiento, que pudieran haber sido establecidos para el inmueble con firmas especializadas (ascensores, etc.).
6. Cualquier copropietario, actuando a título personal, podrá acudir al administrador, mediante condiciones a debatir, para cuidar del entretenimiento privativo de sus bienes. Estos trabajos aceptados por el administrador, en ningún caso podrán impedirle cumplir los deberes inherentes a su misión para con la copropiedad.
7. Para permitir que el administrador pueda hacer frente al pago de las cargas comunes, se entregará una provisión por cada copropietario, dentro de los quince días de la demanda. El importe de esta provisión se fijará por el administrador en función de la parte alícuota que incumbe a cada propietario.

Podrán además solicitarse provisiones excepcionales justificando el motivo.

8. El administrador lleva el registro de actas de las asambleas generales. Es el depositario del mismo y firma válidamente, llegado al caso, todos los extractos y copias a presentar en juicio o fuera de él.

9. El administrador tiene a disposición de los copropietarios los documentos de contabilidad y el registro de actas sin necesidad de entregarlos.  
Rendirá sus cuentas a la asamblea anualmente.
10. El administrador instruye frente a terceros y a las administraciones públicas los litigios relativos a las partes comunes.

Pasará informe al Comité de gestión delegada y a la asamblea general quienes decidirán de las medidas a adoptar para la defensa de los intereses comunes. En caso de urgencia, está habilitada para adoptar cuantas medidas de conservación sean necesarias.

El administrador actúa por iniciativa propia, protegiendo los intereses de los copropietarios, en todas las cuestiones corrientes.

Deba informar a la asamblea en cualquier circunstancia susceptible de originar una alteración notable en una situación existente.

Actuará, a continuación, dentro de los límites, estrictos del mandato confiado por la asamblea de copropietarios.

11. El administrador tiene la misión de ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea general o las órdenes recibidas del Presidente, así como de constreñir, si fuera necesario, a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones.
12. Mientras permanezca en funciones, el administrador goza de un mandato contractual e irrevocable para intimar el pago al propietario que no hubiere satisfecho su parte alícuota en las cargas comunes.

Las cantidades debidas por el moroso devengarán, de pleno derecho y sin requerimiento, un interés del siete por ciento anual, libre de impuestos desde la exigibilidad hasta al pago.

Además, a título de daños y perjuicios fijados a tanto alzado, al copropietario que no hubiere satisfecho su parte deberá a la copropiedad una cantidad equivalente a los gastos de abogados realizados por ella, sin perjuicio de cualquier otra condena pronunciada contra él.

13. Antes de ejercer acciones judiciales, el administrador deberá conseguir el acuerdo del Comité de gestión delegada, pero no debe justificar este acuerdo a terceros ni en los Tribunales. A fin de obtener el cobro de las cargas comunes el administrador será autorizado a interrumpir los suministros de agua y de

electricidad en los locales del moroso. Esta cláusula es aplicable por el mero hecho de impago al vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno.

14. Las cantidades debidas por el moroso producirán intereses en beneficio de la comunidad, al tipo del siete por ciento anual libre de impuestos, desde la exigibilidad hasta el pago.
15. Durante el incumplimiento del moroso, los demás propietarios deben proporcionar, cada uno en proporción de sus derechos en las partes comunes, las cantidades necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios comunes y buena administración de los mismos y las necesarias para el entretenimiento de las partes comunes.

Si los locales del moroso están arrendados, el administrador tiene derecho a cobrar los alquileres, hasta concurrencia importe de las cantidades debidas y el arrendatario se obliga a no entregar el importe de sus alquileres a su arrendador, si ha sido avisado por carta certificada enviada por el administrador. En efecto, no será quitativo que el arrendador cobrara su alquiler sin soportar las cargas comunes.

El administrador tiene, a este respecto, plenos derechos y total delegación; establecerá válidamente el recibo de las cantidades cobradas, el inquilino no podrá oponerse a esta disposición y quedará válidamente liberado respecto a su arrendador de las cantidades por las que el administrador le hubiera entregado un recibo.

16. El administrador escoge y revoca al personal. Fija su remuneración y las condiciones de su trabajo. Le transmite todas las órdenes necesarias. Al encontrarse el personal al servicio da la colectividad de propietarios, únicamente el administrador tiene la facultad de darle órdenes y de hacerle observaciones, ya que es el único que representa a la colectividad.
17. El administrador es la primera instancia a la que debe someterse un litigio y deba dar su opinión en el más breve plazo posible en cuanto engañe lugar una reunión de conciliación sobre dicho litigio. El administrador debe convocar esta reunión de conciliación a demanda de una de las partes.
18. El administrador representa a la asamblea de copropietarios tanto en cuanto a terceros, y principalmente frente a cualquier clase de administración, como en cuanto a los copropietarios mismos y a sus causahabientes. Los representa en juicio, tanto como demandante que como demandado.
19. El administrador debe cumplir todas las prescripciones administrativas de ciudad y de policía referentes al inmueble en general.

20. El administrador conserva todos los documentos referentes al inmueble.

### **ARTICULO 31. Retribución del administrador.**

Los honorarios del administrador se fijan por la asamblea general de copropietarios así como la duración de sus funciones.

Estos honorarios no comprenden los gastos de correspondencia ni los gastos de impresión de formularios especiales que el administrador pudiera estimar necesarios para la adecuada administración del inmueble.

### **ARTICULO 32. Arquitecto del inmueble.**

El arquitecto, autor de los planos, anexos a la escritura de constitución es designado arquitecto del inmueble.

En caso de impedimento del interesado, la asamblea general procederá a la esignación de un nuevo arquitecto del inmueble.

### **ARTICULO 33. Comité de gestión delegada.**

El Comité de gestión está constituido, tal como se indica en el artículo 21 anterior, por el Presidente, vice-Presidente, administrador dos asesores y el secretario.

El administrador asiste al mismo con voz consultive pero no deliberativa, a menos que sea ya miembro por otro título.

La misión de este comité, además de lo ya señalado en el artículo 22 de los presentes estatutos, consiste:

- a. En vigilar la gestión del administrador.
- b. En examinar las cuentas del administrador.
- c. En uniformar a la asamblea general sobre las cuentas del administrador.
- d. En reducir los gastos comunes sin perjudicar el presentes, por lo menos, dos de los miembros del Comité de gestión; las deciones se adoptan por mayoría de votos
- e. En reducir los gastos comunes sin perjudicar el interés general.

Las deliberaciones serán válidas si están presentes, por lo menos, dos de miembros del Comité de gestión; las decisiones se adoptan por mayoría de votos.

En caso de empate, el voto del Presidente de la reunión es predominante.

El Comité de gestión convoca la asamblea general en caso de fallecimiento, usencia, dimisión o carencia del administrador.

A falta del comité de gestión, sus poderes pueden ejercerse por el presidente de la asamblea, si ésta lo estima oportuno.

### SECCION III. Reparaciones y trabajos

---

#### **ARTICULO 34. Principio.**

Los gastos ocasionados por las reparaciones y trabajos efectuados en las cosas comunes serán soportados por los copropietarios en la proporción de sus partes alícuotas respectivas de copropiedad.

#### **ARTICULO 35. Categoría de las reparaciones y de los trabajos.**

Las reparaciones y trabajos se distribuyen en tres categorías:

- a. Reparaciones urgentes.
- b. Reparaciones indispensables pero no urgentes.
- c. Reparaciones y trabajos no indispensables.

#### **ARTICULO 36. Reparaciones urgentes.**

El administrador tiene plenos poderes para poder hacer ejecutar los trabajos que tengan un carácter absolutamente urgente sin tener que solicitar la autorización del Comité de gestión y los copropietarios no podrán nunca poner obstáculo a ello.

#### **ARTICULO 37. Reparaciones indispensables pero no urgentes.**

Estas reparaciones son decididas por el Comité de Gestión que será el único juez del punto de saber si es necesaria una reunión de la asamblea para ordenar la ejecución de los trabajos de esta categoría.

**ARTICULO 38. Reparaciones y trabajos no indispensables pero que llevan consigo una aprobación o una mejora.**

Estas reparaciones y trabajos deberán ser solicitadas por el administrador o por los copropietarios que posean par lo menos un cuarto de las cuotas y serán sometidos a una asamblea general extraordinaria. No podrán ser decididos sino por copropietarios que posean los nueve décimos de votos.

Sin embargo, estos trabajos podrán ser ejecutados por una mayoría que posea los tres cuartos de votos, si se comprometen a sufragar íntegramente los gastos.

**ARTICULO 39. Libre acceso a los locales privados.**

Los propietarios deben dar al gerente libre acceso a su propiedad (de ellos), ocupada o no, para permitirle examinar el estado de las cosas de copropiedad y verificar si son observadas las medidas de interés común.

Ellas deben, asimismo, dar acceso a sus locales, sin indemnización, a los arquitectos, contratistas y ejecutantes de las reparaciones y de los trabajos necesarios a las cosas comunes o a las partes privadas que pertenezcan a otros copropietarios, estando entendido que los trabajos deben ser ejecutados con toda la celeridad deseable

Si los copropietarios o los ocupantes se ausentasen durante un cierto período de tiempo, deben obligatoriamente entregar una llave de su local privado a la recepción, de forma que se pueda acceder a su local privado si ello apareciese necesario.

**ARTICULO 40. Reparación de daños que son el hecho de copropietarios.**

La reparación de daños causados por el hecho de uno o de varios copropietarios es a cargo exclusivo de estos últimos.

Así, las reparaciones de canalizaciones o de instalaciones que deban ser efectuadas por causa de una avería o de obstrucción, serán a cargo de o de los copropietarios responsables.

**ARTICULO 41. Riesgos.**

**1) Principio:**

El seguro tanto de las cosas privativas de la construcción así como de las cosas comunes **es** suscrito en común por los copropietarios en una compañía de solvencia reconocida por los cuidados del administrador, por importes a determinar por la asamblea general.

El seguro se aplica tanto a las cosas en indivisión como a las cosas privativas.

El seguro debe garantizar no solamente los daños materiales causados al edificio sino también la privación de uso, el recurso de los inquilinos y ocupantes, el recurso de los vecinos del inmueble y los recursos recíprocos entre los copropietarios.

La póliza debe aportar la renuncia al recurso contra los copropietarios que ocupen ellos mismos las partes privadas que les pertenecen, los miembros de su familia que habiten con ellos y las personas a su servicio.

**2) Mobiliario. Embellecimiento.**

El mobiliario particular de los copropietarios u ocupantes y otros valores que pudieran ser dañados por un siniestro no son comprendidos en el seguro común, salvo durante los diez primeros años, durante los cuales están asegurados por su valor como nuevos. Lo mismo se aplica a los embellecimientos efectuados por los propietarios u ocupantes en sus locales privados. Sin embargo, los propietarios están libres de hacer asegurar, a su costa, toda lo que ellos juzguen necesario.

**3) Seguro. Responsabilidad.**

La responsabilidad civil de cada uno de los copropietarios u ocupantes de los locales privados está asegurada por una póliza suscrita en común por los copropietarios en razón de daños causados a terceros por el hecho del inmueble, conforme al código civil. El inmueble deberá estar asegurado contra el incendio, las inundaciones y otros fenómenos naturales, *así* como contra la explosión de gas y otros aparatos a vapor.

#### 4) Capitales.

Los capitales a asegurar son determinados por la asamblea general.

Sin embargo, los propietarios que estimen insuficientes estos capitales tienen la facultad de contratar un seguro suplementario por su cuenta, a condición de sufragar la carga del mismo. Ellos solos tienen derecho al suplemento de indemnización proveniente de este seguro y disponen libremente del mismo.

#### 5) Prima adicional del seguro.

Toda prima adicional es a cargo personal de aquél de los copropietarios que sea causa de la misma.

### **ARTICULO 42. Suscripción de pólizas de siniestros.**

#### 1) Suscripción

El administrador suscribe, renueva, reemplaza o modifica las pólizas de seguros suscritas en nombre de los copropietarios, siguiendo las directivas dadas por la asamblea general. Pagará las primas como cargas comunes, éstas se repartirán entre los propietarios en forma de gastos generales, obligados para las partes comunes. Las pólizas se suscriben por un importe igual al valor como nuevo (valor de reconstrucción) del edificio y el importe asegurado se relaciona.

#### 2) Póliza.

Los copropietarios tienen derecho a un ejemplar de las pólizas que les interesan.

3) Las primeras pólizas serán suscritas por el constructor en una sociedad solvente de su elección, por una duración de diez años máximo, los copropietarios estarán obligados a proseguir estos seguros durante el tiempo que quede por transcurrir en el momento de su adquisición.

#### 4) Ingreso en caja de las Indemnizaciones.

El administrador ingresa en caja las indemnizaciones concedidas a los copropietarios, salvo disposiciones especiales tontadas por la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de destrucción importante del edificio.

De todas formas, se tendrán en cuenta los derechos de los acreedores privilegiados o hipotecarios y la presente cláusula no podrá justificarles. Su intervención será pues solicitada.

### **ARTICULO 43. Destrucción accidental del edificio. Utilización de las indemnizaciones.**

1) Si el siniestro parcial, es decir, inferior a los tres cuartos del valor del inmueble, el administrador afectará la indemnización al restablecimiento del estado de los lugares siniestrados; ésta se hará siguiendo los planes primitivos, salvo decisión contraria de la asamblea decidiendo en mayoría de tres cuartos de la totalidad de los votos.

Si la indemnización es insuficiente para hacer frente a la reparación el suplemento es a cargo de los copropietarios, en la proporción de sus derechos respectivos en la indivisión, salvo el recurso de los copropietarios contra el que tenga, del punto de refección, una plusvalía a su beneficio y en concurrencia de esta plus valía.

Los propietarios que no quieran participar en la reconstrucción del inmueble, serán obligados a ceder sus derechos a otros copropietarios, mediante un precio fijado por dos expertos, uno por cada parte. En caso de litigio se elegirá un tercer experto designado por la Cámara de la Propiedad Urbana.

Si la indemnización es superior, la diferencia quedará a la disposición de la comunidad.

2) Si el siniestro es total o parcial pero cubriendo por lo menos tres cuartos del valor inmueble, la asamblea general plenaria puede decidir, con la mayoría de tres cuartos de la totalidad de los votos, que el edificio no se reconstruya.

En éste momento, cada propietario podrá reclamar la venta pública del terreno y de los materiales. La distribución de las sumas obtenidas se hará según la derrama atribuida para cada apartamento en las partes comunes.

Si la asamblea general plenaria decida la reconstrucción y para el caso, cuando hubiera insuficiente indemnización de reconstrucción para la reedificación del inmueble, el suplemento sería a cargo de los copropietarios en la proporción indicada en el párrafo precedente. Este suplemento es exigible dentro de los tres meses de la decisión de la asamblea general.

A falta de desembolso en el periodo fijado, los intereses al tipo legal en materia civil corren de pleno derecho y sin requerimiento.

Los copropietarios a falta de pagar en dicho plazo su derrame en los gastos de la reconstrucción, están obligados a ceder en un nuevo plazo de tres meses, a los

copropietarios que lo soliciten, todos sus derechos en el inmueble, a reserva de su parte en la indemnización de reconstrucción.

A falta de acuerdo entre las partes, el precio de cesión se determina a juicio de experto nombrado de común acuerdo entre los interesados o, en defecto, por el presidenta del tribunal de primera instancia del distrito administrativo a petición de la parte más diligente.

Si el inmueble no se reconstruye, la Indivisión tocará a su fin y las cosas comunes serán o divididas o licitadas.

La indemnización de seguro así como el producto de la licitación eventual, serán entonces eventualmente divididas entre los copropietarios en la proporción de sus derechos respectivos, establecidos por las cuotas que ellos posean en las partes comunes. En caso de destrucción total o parcial que tenga una causa distinta que el incendio, las reglas establecidas anteriormente serán igualmente aplicables.

#### **ARTICULO 44. Siniestros resultante de un hecho no asegurado.**

Estas disposiciones serán igualmente de aplicación para la reconstrucción o la venta, aunque el siniestro que ha provocado la destrucción, deteriorización o la ruina, resulte de un hecho no asegurado.

### **SECCION V. Cargas e ingresos comunes.**

---

#### **ARTICULO 45. Principio.**

El principio es que todas las cargas de mantenimiento y de conservación de las cosas comunes son sufragados por los copropietarios en la proporción de sus derramas respectivas de copropiedad en las partes comunes del inmueble.

Este régimen tiene un carácter a tanzo alzado-forfaitare para todos los gastos, salvo las excepciones que se establezcan en el acta de base o que se mencionen más adelante. No puede ser modificado sino por el acuerdo unánime da los copropietarios. Salvo acuerdo contrario, la participación en los gastos comunes entra en vigor en la fecha de la adjudicación del bien.

## **ARTICULO 46. Enumeración y repartición de las cargas comunes.**

Las cargas comunes al conjunto de los copropietarios son especialmente:

1. El mantenimiento de los enlosados exteriores y su substitución cuando ello sea necesario.
2. Los gastos correspondientes al suelo, y al jardín, al estacionamiento, a la piscina, al mini—golf, eventualmente.
3. El consumo de los aparatos de alumbrado ya instalados o a instalar en todas las partes comunes. El salario y las cargas sociales del personal.
4. Los gastos de adquisición de productos de mantenimiento, que sirvan para la limpieza de las partes comunes y los de compra y mantenimiento de los recipientes de del inmueble.
5. Los honorarios del administrador y sus desembolsos.
6. Los impuestos, contribuciones y tasas, bajo cualquier denominación que puedan tener, a los que estén obligadas todas las partes comunes del Inmueble.
7. Los gastos de reparaciones de toda naturaleza, grandes y pequeños (sin perjuicio de los artículos 36, 37 y 38) que haya que hacer en los muros principales, *en* los halls del inmueble, en los diversos corredores, en la techumbre, en las canalizaciones de agua y de electricidad, de aguas residuales, en válvulas caseras y pluviales, salvo para las partes de estas diversas canalizaciones afectas al uso exclusivo y particular de un solo de los apartamentos.
8. Los gastos de pintura de las diversas partes comunes e igualmente de ciertas partes privadas que den al exterior de los apartamentos, tales como las puertas de los rellanos de los apartamentos y las armaduras exteriores de las ventanas.
9. Los honorarios del arquitecto del inmueble, cuando se recurra a su intervención.
10. Las primas de seguro de las cosas comunes, los gastos de reconstrucción del edificio destruido, las indemnizaciones debidas por la copropiedad en el caso en que esté obligada su responsabilidad civil. (Esto sin perjuicio del artículo 43 de los presentes estatutos). Estas enumeraciones son a título de ejemplo y no limitativas.

De hecho, se consideran todos los gastos necesarios para el entretenimiento y reparación da las partes comunes, de que se trata en el estatuto del inmueble, comprendida la mano de obra.

#### **ARTICULO 47. Repartición de las cargas particulares.**

Cuando las cargas se estipula que sean en indivisión particular entre ciertos copropietarios solamente, ellas serán sufragadas por los copropietarios interesados en la proporción de sus derramas respectivas de copropiedad en estas indivisiones particulares. Por norma, el denominador de la fracción es igual a la suma de las erramas de copropiedad de los propietarios interesados; el numerador, por el contrario, permanece constante, se trate de indivisión general o de indivisión particular

#### **ARTICULO 48. Consumos particulares.**

El consumo individual de electricidad, así como todos los gastos relativos a estos servicios son pagados y sufragados por cada propietario.

Sin embargo, como no existen contadores particulares, el consumo y el alquiler serán repartidos en función de las derramas.

#### **ARTICULO 49. Impuestos.**

Los impuestos relativos al inmueble se establecerán directamente sobre cada uno de los locales privados.

#### **ARTICULO 50. Aumento de las cargas por el hecho de un copropietario.**

En el caso de que un propietario aumente las cargas comunes para su rovecho personal, él solo deberá soportar este aumento.

#### **ARTICULO 51. Pago de las cargas comunes.**

Como se ha dicho ya en el artículo 30, número 7, para hacer frente a los gastos comunes futuros, el administrador está autorizado a reclamar a los copropietarios una provisión, que servirá de fondo de reserva.

La cuenta de cargas comunes se establece trimestralmente. Su saldo debe hacerse, lo más tarde, dentro de la quincena del envío de la cuenta.

El copropietario no podrá, en ningún caso, pagar la deuda de su parte en las cargas comunes por medio de la provisión desembolsada.

Su importe está sometido a reajuste.

El pago de las cargas comunes no trae consigo la aprobación de las cuentas, permaneciendo aquella de la competencia de la asamblea general.

### **ARTICULO 52. Indivisión – Usufructo.**

En caso de indivisión de la propiedad de un local privado, de desmembramiento en nuda propiedad y usufructo, derecho de uso y de habitación, todos los indivisarios o titulares de derechos están obligados solidaria e indivisiblemente con respecto a la copropiedad sin beneficio de discusión, a todas las sumas adecuadas, orrespondientes a dicho local privado.

### **ARTICULO 53. Cambios de Locales privados.**

1) Cambio por deceso: En caso de cambio por deceso, los herederos y derecho habientes deben, dentro de los dos meses del deceso, justificar al administrador sus calidades hereditarias por medio de un certificado del notario encargado de reglar la sucesión.

Si la indivisión llega a término por consecuencia de un acto de partición, cesión o licitación entre herederos, el administrador debe ser informado dentro del mes, por un aviso del notario redactor del acta, indicando nombres, apellidos y domicilio del nuevo copropietario y la fecha del cambio o transferencia y la de entrada en uso.

Estas disposiciones son aplicables en caso de cambio resultante de un legado particular.

2) Cambio entre vivos: En caso de transferencia entre vivos, a título oneroso o gratuito, el nuevo copropietario está obligado con respecto a la copropiedad al pago de las sumas puestas en cobro posteriormente a la transferencia, incluso antes de la probación de las cuentas por la asamblea general y aun cuando ellas sean destinadas al saldo de prestaciones o de trabajos comprometidos anteriormente a la transferencia. El antiguo copropietario queda obligado al desembolso de todas las sumas puestas al cobro anteriormente a la fecha de la transferencia o cambio. No puede exigir la restitución de las sumas desembolsadas por él a título de lo que sea la copropiedad, salvo la provisión para los gastos comunes.

Toda transferencia, dentro de los quince días de su fecha, debe ser notificada al administrador por el nuevo propietario por medio de una carta certificada.

Dentro del mes de la recepción de esta notificación, el administrador debe indicar al nuevo propietario el importe de las sumas reclamadas que no estén pagadas todavía a la copropiedad por el antiguo propietario.

Cuando esta indicación se dé en el plazo previsto, el nuevo copropietario es responsable con respecto a los copropietarios de las sumas atrasadas que conciernan al antiguo copropietario.

Cuando el administrador no de esta indicación en el plazo que se concede, el nuevo copropietario no es responsable del importe de estas reclamaciones de fondos impagados.

A falta de la notificación de transferencia en el plazo de quince días previsto anteriormente, el antiguo y el nuevo copropietario son solidariamente responsables del pago de todas las sumas puestas a cobro antes de la transferencia o cambio.

En caso de reventa de un apartamento, los otros copropietarios no tienen ningún derecho de rescate, de reposición ni siquiera de preferencia.

#### **ARTICULO 54. Alquiler.**

Cuando el propietario quiera dar su apartamento en alquiler, está obligado a notificarlo al Administrador comunicándole el nombre y toda información concerniente al inquilino. Esta deberá someterse al reglamento de los servicios comunes del inmueble y a los estatutos aquí descritos.

El propietario del apartamento es considerado por los demás copropietarios como el único responsable de los daños ocasionados a la comunidad por el inquilino.

El administrador no tiene relaciones Jurídicas sino con los copropietarios.

Sin embargo, éstos pueden autorizar al administrador a reclamar directamente a sus inquilinos la derrama de toda o parte de los gastos comunes que aquellos pongan a cargo de estos últimos.

A este fin, las cuentas establecidas por el administrador se escinden en dos partas, a saber:

- a) Los gastos relativos a las grandes reparaciones y los gastos de inmovilización.
- b) Los gastos de consumo, los gastos de mantenimiento comparables a los gastos relativos al alquiler así como los gastos de administración.

La presente disposición no hace nacer ningún derecho en el caso de los inquilinos.

No descarga en absoluto a los copropietarios de su obligación de contribuir a los gastos comunes.

#### **ARTICULO 55. Ingresos comunes.**

El administrador tiene mandato para ingresar en caja los ingresos comunes. El entrega un recibo válido de ellos. Los ingresos serán pagados a cada uno de los copropietarios en la proporción de sus derechos en las partes comunes.

#### **SECCION VI. Ingresos comunes.**

#### **ARTICULO 56. Principio.**

Los locales privados son destinados a la habitación residencial. Sin embargo, el destino de estos apartamentos a un uso distinto que la habitación, tal como oficinas privadas que no incluyen más de tres personas y sin recibir clientes, debe ser aprobada por la asamblea general.

No podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas con vistas a permitir una actividad comercial definida, cuyas partes se describen en la presente acta de base.

Se prohíbe instalar en los apartamentos máquinas o motores que no sean los aparatos corrientes de uso doméstico.

Asimismo, se prohíbe destinar los apartamentos o locales a consultas médicas o clínicas, a colegios, academias, hostelerías, y de una manera general, a toda actividad que de forma notoria, pueda ser peligrosa, inmoral ilegal o insalubre.

#### **CAPITULO III.**

#### **REGLAMENTO DE ORDEN INTERNO.**

---

#### **ARTICULO 57. Principio.**

El uso del inmueble y los detalles de la vida en común son el objeto del reglamento de orden interno.

No puede ser modificado sino por decisión de la asamblea general ecidiendo con mayoría de dos tercios de los votos.

Las modificaciones deberán figurar con sus fechas en las actas verbales de las diversas asambleas y ser, además, insertadas en un libro denominado "Libro de gestión" guardado por el administrador y que contendrá en un mismo contexto, el estado del

inmueble, los reglamentos de orden interior y las modificaciones aportadas a uno u otra de estos. Este libro de gestión será comunicado dentro de los quince días por la administración a todos los interesados copropietarios, inquilinos y derecho habientes, a la primera solicitud de estos últimos.

En caso de enajenación de una parte del inmueble, la parte que enajenada deberá atraer la atención del nuevo interesado sobre la existencia del libro de gestión y le invitará a conocerlo.

El nuevo interesado por el solo hecho de ser propietario, inquilino o derecho habiente, de una parte del inmueble, es subrogado en los derechos y obligaciones resultantes de las prescripciones de este libro de gestión y de las decisiones consignadas en él.

Estará obligado de conformarse a él, así como sus causa habientes.

## SECCION I. Mantanimiento

### **ARTICULO 58. Pintura - Mantenimiento**

Las puertas que dan acceso a las partes privadas, las ventanas, persianas deberán ser entretenidas y mantenidas en buen estado por propietarios.

Sin embargo, a fin de respetar el aspecto y la armonía del inmueble, la refección de las pinturas exteriores será al objeto de una operación de conjunto decidida por la asamblea general de los copropietarios decidiendo en mayoría sencilla.

Estos trabajos de pintura en las fachadas, comprendidos en ellos las estructuras, barandillas, puertas exteriores, balustradas, barrotes y puertas de rellano, deberán hacerse de una vez, y por el mismo operario en las épocas fijadas siguiendo el plan establecido por la asamblea general y bajo la vigilancia del administrador.

En cuanto a los trabajos relativos a las partes privadas, cuyo mantenimiento interese a la armonía del inmueble, deberán ser efectuados por cada propietario en tiempo hábil, de tal forma que el inmueble conserve sus aspectos de unidad, cuidado y buen mantenimiento.

## SECCION II Aspecto

### **ARTICULO 59. Reglamentación general - prohibiciones.**

1. No deberá hacerse nada que pueda perjudicar el orden, la limpieza, la salubridad, la seguridad o la armonía general del inmueble.
2. Se prohíbe introducir en el inmueble materias inflamables, explosivas o de mal olor.

3. Toda persona que haga uso de un ascensor deberá conformarse a las prescripciones concernientes a su funcionamiento y su empleo, se prohíbe el uso de ascensores a niños menores de 14 años no acompañados.
4. Las partes comunes, especialmente los halls de entrada, las escaleras y pasillos, deberán ser mantenidos libres en todo momento.

Nadie podrá, ni siquiera temporalmente, obstruirlos ni depositar en ellos nada sea de la naturaleza que sea,

No podrá depositarse en ellos, colocarse o colgarse nada, sea lo que sea.

Esta prohibición considera muy particularmente a los scooters, motos, coches de niños, juguetes, etc ..

Se prohíbe depositar ningún objeto, cualquiera que sea, en los pasajes y corredores se prohíbe estacionar en ellos.

5. Cada ocupante es responsable del comportamiento de los miembros de su familia, del de sus hijos y del de sus sirvientes. Deberá responder de las infracciones cometidas por aquéllos contra el presente reglamento.
6. No podrá hacerse en los pasillos comunes y sobre los rellanos y terrazas ningún trabajo casero tal como el cepillado, secado y sacudido de tapices, alfombras, ropa de cama, trajes, muebles, lustrado de calzados, etc..
7. Los tapices y las alfombras no podrán sacudirse. Los ocupantes deberán hacer uso de los aparatos apropiados.
8. Ningún propietario podrá aumentar las conexiones particulares de agua y electricidad, sin autorización previa de la asamblea general de copropietarios decidiendo con mayoría sencilla.
9. Se prohíbe formalmente el arrojar en los vacía-basuras, botellas, periódicos, y en general, todo objeto susceptible de obstruir los conductos, de deteriorarlos o de herir el personal.

Se reservará un lugar donde estos objetos puedan ser depositados y de donde éstos serán evacuados.

10. Se prohíbe formalmente emplear el ascensor para el transporte de objetos mobiliarios.

11. Los copropietarios y de una manera general, los ocupantes del inmueble, no podrán exponer en las ventanas, sobre los balcones y terrazas, ningún objeto cualquiera que y utensilios caseros.
12. Todos los traslados de muebles, con excepción de las que puedan hacerse por el montacargas, deberán hacerse obligatoriamente por el exterior, por medio del cabrestante previsto a este efecto.
13. El acceso a la techumbre se prohíbe estrictamente a toda persona extraña a los servicios de entretenimiento especialmente designados para los trabajos que deban efectuarse allí.
14. El uso de tubos flexibles para la conexión de los aparatos que funcionan con gas, se prohíbe estrictamente.

#### **ARTICULO 60. Animales domésticos. Tolerancia.**

Los copropietarios, lo mismo que sus inquilinos u ocupantes pueden ser autorizados, a título de simple tolerancia, a guardar animales en el inmueble con la condición de que sean de pequeña talla. Esta autorización debe ser solicitada al administrador.

Sin embargo, si cualquiera de estos animales fuese causa de molestias por ruido, olor o de otra forma, la asamblea general, decidiendo con simple mayoría de los votantes, podrá retirar la tolerancia, con relación al animal perturbador.

De todas formas, los propietarios de los animales incriminados están siempre obligados a reparar los destrozos que aquéllos hayan causado.

Por otra parte, el acceso al jardín se prohíbe estrictamente a los animales, aunque están sujetos con trailla.

#### **ARTICULO 61. Reglamento de policía Interior.**

De forma general, el administrador podrá establecer con el acuerdo del Comité de Gestión, y a reserva de los derechos soberanos de la asamblea general, reglamentos de policía interior obligatorios para todos los ocupantes, especialmente para el uso del ascensor, las horas de apertura y cierre de las puertas y todas las demás cuestiones de interés común.

### SECCION III. Moralidad - Tranquilidad.

#### **ARTICULO 62. Obligaciones del decoro.**

Los copropietarios, sus inquilinos, su personal y otros ocupantes del inmueble deberán siempre habitarlo con buenos hábitos y honestamente y disfrutar de él siguiendo la noción jurídica de “buen padre de familia”.

Solo el alquiler por apartamento completo a un mismo inquilino está autorizado.

Los copropietarios deberán vigilar que la tranquilidad del inmueble no sea, en ningún momento, turbada por su acto, el de las personas de su familia o de las gentes a su servicio, de sus inquilinos o de los visitantes.

Ningún propietario u ocupante deberá causar la menor molestia de disfrute, diurna o nocturna, por el ruido, las trepidaciones, los olores u otras causas distintas.

El orden material o moral, la limpieza, la sanidad y la seguridad del inmueble deberán ser siempre íntegramente respetadas y salvaguardadas.

Todos los ruidos o alborotos nocturnos de cualquier naturaleza que sean, tengan lugar en el exterior o *en* el interior de los locales, y susceptibles de turbar la tranquilidad de los ocupantes, se prohíben formalmente.

Los ocupantes están obligados a evitar que el funcionamiento de los aparatos de música incomode a los otros ocupantes del inmueble y esto cualquiera que sea el momento del día y de la noche.

Los apartamentos no pueden ser dados en alquiler más que a personas honorables, de buena vida y costumbres, y solventes.

La misma obligación pesa sobre el inquilino en caso de sub-alquiler o de cesión de arrendamiento.

#### **ARTICULO 63. Transmisión de las obligaciones en caso de alquiler.**

Los propietarios deben imponer a sus inquilinos de la obligación de respetar las disposiciones de los artículos que preceden, las modificaciones que sean introducidas en ellos así como las consignas y decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios que puedan interesarles y dar por los presentes mandato al administrador de llevarlos a conocimiento de los inquilinos.

Los propietarios deben asimismo imponer a sus inquilinos en la obligación de asegurar convenientemente sus riesgos respecto al alquiler y de su responsabilidad con respecto a otros copropietarios del inmueble y de los vecinos, en la misma compañía que la que asegura la copropiedad.

Cada local privado con destino a apartamento no podrá ser ocupado más que por las personas de una sola familia, sus huéspedes y domésticos. El número de personas que habiten el apartamento no puede ser superior al número de lechos.

En caso de inobservancia de la carta del inmueble por un inquilino, por su sub-inquilino o cesionario de arrendamiento, el propietario, después del segundo aviso dado por el administrador, está obligado a solicitar la rescisión del arrendamiento.

#### SECCION IV. Publicidad.

##### **ARTICULO 64. Principio.**

Se prohíbe hacer publicidad sobre el inmueble en cualquier lugar que sea, comprendidas en ello en las ventanas y sobre las terrazas.

Está autorizada la aplicación de un solo y único cartel de modelo clásico anunciando la puesta en venta o en alquiler de un apartamento en un lugar designado por el administrador, por ejemplo en la recepción. Sólo los locales para uso comercial establecidos en la calzada del bloque B podrán, bajo el control del administrador, colocar los rótulos y anuncios interiores, cuyo esplendor y dimensiones deberán ser de naturaleza que no atenten contra la armonía del edificio.

##### **ARTICULO 65. Varios.**

Los copropietarios y sus causahabientes deberán satisfacer todas las cargas de la ciudad, de policía, y de vialidad y conformarse a las condiciones habituales de habitación, vigilando el no deteriorar las partes comunes.

Las personas que se trasladen del inmueble o al mismo deberán señalar por escrito, al administrador, los deterioros existentes en las partes comunes antes del tránsito de los que lo abandonan, a falta de ello, podrán ser hechas responsables de los deterioros constatados después del paso de dichas personas que abandonaron el inmueble.

Se recuerda que la responsabilidad del conjunto de copropietarios no podrá ser demandada en caso de robo, de escalo en los apartamentos, locales a dependencias del inmueble.

## SECCION V. Ascensores.

### **ARTICULO 66. Utilización del ascensor.**

El administrador podrá establecer un reglamento de orden interno a este respecto.

### **ARTICULO 67. Reparticiones de los gastos del ascensor.**

Los gastos de las grandes reparaciones, de sustitución del ascensor y de sus elementos combinados, los gastos de mantenimiento corriente y de consumo, es decir, los gastos de consumo de energía eléctrica, que acciona el ascensor, de sustitución de cables y de patines de frenos, de fusibles, el abono del mantenimiento, el seguro de responsabilidad civil relacionado con el ascensor, serán distribuidos entre todos los elementos privados, con exclusión de los del bloque A, en la proporción de derramas de copropiedad anexas a estos elementos en las partes comunes. Este modo de repartición podrá ser modificado por la asamblea general de los copropietarios interesados, decidiendo con mayoría de tres cuartos de los votos.

## CAPITULO IV. DISPOSICION GENERAL

---

### **ARTICULO 68. Disputas.**

En caso de desacuerdo entre los copropietarios o entre uno o varios de ellos y el administrador, en caso de dificultades con respecto a la interpretación del reglamento general de copropiedad, del acta de base misma o de otros anexos, el litigio será llevado primeramente ante la asamblea general en grado de conciliación.

Si sobreviene un acuerdo, se levantará acta de él.

Si persiste el desacuerdo, habrá lugar de recurrir al juez competente.

Las demandas en pago de provisiones o de sumas debidas por los gastos comunes se harán por vía judicial.

### **ARTICULO 69. Elección de domicilio.**

El domicilio es elegido de pleno derecho en el inmueble para cada copropietario, a falta de notificación hecha por él al administrador da otra elección de domicilio.

## **ARTICULO 70. Oponibilidad a terceros.**

El reglamento general de copropiedad actualmente acordado quedará anexo al acta de base, recibido este día.....

en Madrid, y será entregada copia auténtica de él a costa de los interesados.

Este reglamento general es obligatorio para todos los copropietarios, actuales o futuros, de elementos privados en el inmueble, así como para todos los que posean en el futuro sobre el inmueble o sobre una parte cualquiera de éste, un derecho de propiedad, de usufructo, de uso, de habitación o de disfrute.

En consecuencia, o bien este reglamento deberá ser transcrito en todos los actos traslativos o declarativos de copropiedad o de disfrute que tengan por objeto una parte cualquiera privativa del inmueble, o bien estas actas deberán contener la mención expresa de que los interesados tienen un conocimiento perfecto de este reglamento de copropiedad y que ellos están subrogados en todos los derechos y obligaciones que resulten de él.

Las actas de venta iniciales serán redactadas por el notario del vendedor, con la intervención eventual del notario del adquirente. La minuta de estas actas será confiada al notario que haya levantado el acta de base, de modo que se asegure la onservación de todas las minutas en un solo estudio (despacho de notario).

## **ARTICULO 71. Sanciones.**

La infracción de las prohibiciones establecidas en los presentes estatutos confiere a la asamblea el derecho de obtener por vía judicial la privación del uso del apartamento.

## **ARTICULO 72. Renuncia.**

En el caso de que uno de los copropietarios quiera renunciar a su apartamento para liberarse de la deuda que él ha contraído por el hecho de impago de las cargas comunes, se entiende que él renuncia en favor de los otros propietarios.

## **ARTICULO 73. Jurisdicción.**

Los propietarios actuales tanto para ellos mismos como para sus sucesores se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de Madrid.

Firmado "ne varietur" por

D. Miguel MANELLA y BRINCAS y D. Felipe GERMADE

Para quedar anexo al acta de base de nuestro Ministerio, con fecha del.... de 1967, relativo a "APARTAMENTOS CRUZ DEL SUR". Siguen las firmas: