

ESTATUTOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TERRAZAS DEL PRADO

ARTICULO 1º.- REGIMEN GENERAL.-

La Comunidad de Propietarios se regirá, con carácter preferente, en cuanto a su régimen de administración, funcionamiento, derechos y obligaciones de cada propietario, por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por el artículo 396 del Código Civil, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en la redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril y demás disposiciones complementarias.

La interpretación de los presentes Estatutos estará presidida por los principios de buena fe y equidad, evitándose interpretaciones que impliquen manifiestos abusos de derecho.

ARTICULO 2º.- FINALIDAD Y OBJETO.-

Los presentes Estatutos tienen por objeto la regulación de la constitución y ejercicio de derechos y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del complejo inmobiliario, de los edificios que lo integran y de sus diferentes pisos, plazas de aparcamiento y trasteros, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno.

El objeto de los presentes Estatutos lo constituye el complejo residencial señalado con los números 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 de la calle Monasterio de San Esteban de Gormaz de Valladolid.

Dicho complejo se compone de los siguientes elementos estructurales:

a) Dos plantas de **GARAJES Y TRASTEROS**, ubicados en las plantas de sótano -1 y -2 del edificio que albergan un total de 274 plazas de coche, 14 de moto y 137 trasteros.

Las plazas de garaje configuradas como fincas independientes tendrán su acceso, además de por los situados en las zonas exteriores, a través de los siguientes portales:

SAN ESTABAN DE GORMAZ N° 2:

- plazas de moto números 1, 6 a 9 y 12.
- Plazas de coche números 40, 42, 61,68, 70, 173, 177 a 180, 205, 206 y 215.

SAN ESTABAN DE GORMAZ N° 4:

- plaza de moto número 4.
- Plazas de coche números 20, 59, 78, 81, 82, 84, 86 a 90, 129, 131, 133, 157, 158, 221 a 223, 225, 227 a 231, 272, 273.

SAN ESTABAN DE GORMAZ N° 6:

- Plazas de moto números 5 y 13.
- Plazas de coche números 5, 8 a 10, 16 a 19, 91 a 95, 104, 105, 108, 138, 141 a 146, 244 y 155.

SAN ESTABAN DE GORMAZ N° 8:

- Plazas de moto números 2, 3, 10 y 11.
- Plazas de coche números 54, 58, 80, 114 a 117, 125 a 128, 134, 136, 137, 191 a 195, 197, 256 a 258, 264 a 269.

Al objeto de que los propietarios de las citadas plazas de garaje puedan acceder a las mismas y servirse del ascensor se les facilitará una llave del portal que les haya sido asignado.

b) Dos bloques sobre rasante con cinco portales cada uno de ellos destinados a viviendas, dispuestos alrededor de la plaza interior comunitaria que albergan en su conjunto 137 viviendas.

ARTICULO 3º.- COMUNIDAD GENERAL Y SUBCOMUNIDAD DE GARJES Y TRASTEROS.

La delimitación estructural de los elementos que componen el edificio, su diferente destino, y la existencia de elementos comunes que solo sirven a parte de los propietarios, aconsejan distinguir junto a la **COMUNIDAD GENERAL** correspondiente a todo el complejo residencial, una **SUBCOMUNIDAD DE GARAJES Y TRASTEROS**

A tal efecto, el complejo residencia se articulará de la siguiente forma:

1ª)- **UNA COMUNIDAD GENERAL** o del total complejo, en la que se integran todas las entidades que lo componen, esto es las viviendas de los dos bloques y los garajes y trasteros situados bajo rasante.

2ª)- **UNA SUBCOMUNIDAD DE GARJES Y TRASTEROS**, integrada por la totalidad de las

plazas de garaje (anejas e independientes) y trasteros situadas en los sótanos -1 y -2 del inmueble.

ARTICULO 4º.- CUOTAS O COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES. -

Para el adecuado mantenimiento y sostenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo se establecen las siguientes cuotas:

A).- CUOTA GENERAL, en la Comunidad General respecto del total conjunto, para todas las entidades del inmueble, que determinará la participación de cada una de ellas en los elementos y servicios comunes del complejo no atribuibles a la Subcomunidad de Garajes y Trasteros. Esta cuota se corresponderá con el coeficiente de participación asignado a cada una de las fincas del inmueble en el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal.

B).- CUOTA SUBCOMUNIDAD DE GARJES Y TRASTEROS, correspondiente a la cuota asignada a cada plaza de garaje (anejas e independiente) y trasteros en los dos sótanos bajo rasante, que se calculará sobre la base de la superficie útil de cada uno de los elementos que integran la Subcomunidad en proporción a la superficie útil de los dos sótanos bajo rasante en los que se ubican.

ARTICULO 5º.- ELEMENTOS COMUNES. –

1º.- Son elementos comunes de la totalidad del complejo, en general todos aquellos elementos, instalaciones, y servicios que siendo de utilización común, no correspondan de forma privativa a las viviendas y sus anejos y a las plazas de garaje configuradas como fincas independientes.

Entre tales elementos, y sin ánimo exhaustivo, se incluyen los siguientes, ya existan actualmente o se instalen o construyan en el futuro: el suelo y el subsuelo, los elementos estructurales del edificio y entre ellos, los pilares y columnas, vigas, forjados y muros de carga, las cubiertas, las fachadas, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, los portales, escleras y distribuidores, los ascensores con sus “casetones”, los porteros automáticos y video porteros, las zonas previas de acceso a los sótanos y a los portales, con sus soportales y zaguanes; los desagües y canalones, las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua o electricidad, las de agua caliente sanitaria y calefacción (aeroterminia) y los recintos en los que se ubica su maquinaria; las de detección y prevención de incendios, cámaras de vigilancia y sus equipos de grabación, así como los pararrayos y las antenas colectivas, sus

equipos de ampliación y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada en los espacios privativos, las piscinas, el cuarto comunitario, el gimnasio, el cuarto de bicicletas y zonas ajardinadas; así como las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales y jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

2º.- Son elementos comunes de los garajes y trasteros aquellos elementos e instalaciones propios de los mismos, que den servicio común a las dos plantas de garajes y trasteros; en particular, tienen esta consideración las puertas de entrada y salida y la rampa de acceso a las dos plantas de sótano, las escaleras de emergencia y los sistemas de ventilación y evacuación de humos y los locales que lo albergan, así como, en general cualesquiera otros elementos de análoga naturaleza, que sirvan de uso exclusivo a los propietarios de los sótanos donde se ubican los garajes y trasteros.

ARTICULO 6º GASTOS.-

a).- Todos aquellos **gastos correspondientes al total complejo** o que no puedan imputarse directamente a la subcomunidad de garajes y trasteros serán satisfechos por todos los titulares de las entidades que lo integran, en proporción a la cuota asignada en el título constitutivo.

No obstante, lo dispuesto, los propietario de plazas de garaje configuradas como fincas independientes no participaran en los gastos derivados de las piscinas, cuarto de bicicletas, gimnasio y zonas ajardinadas por no tener derecho de uso sobre dichos elementos. Tampoco participaran de los gastos de los “porteros automáticos y video porteros” las antenas colectivas y sus equipos de ampliación, ni en los gastos de las instalaciones de agua caliente sanitaria y calefacción (aeroterminia) por no disponer del servicio y en general de todos aquellos gastos de los que no disfruten, siempre y cuando sean individualizables.

Igualmente, Las plazas de garaje configuradas como fincas independientes solo participaran de los gastos del portal y escleras a través de los que tienen su acceso, con exclusión de los gastos de todos los demás, conforme a la distribución prevista en el Artículo 2 de estos Estatutos.

b) Todos aquellos **gastos correspondientes a la subcomunidad de garajes y trasteros** correspondientes a los elementos, servicios e instalaciones propios de los mismos, que den servicio común a las dos plantas de garajes y trasteros serán satisfechos por los integrantes en dicha comunidad conforme a la cuota que se establezca con arreglo a los criterios previstos en el artículo 3. B) de estos Estatutos.

El desembolso de las cantidades que a cada condueño corresponda satisfacer, por su participación en los gastos comunes presupuestados para cada período o en los extraordinarios que se originen, se devengarán, si se tratase de gastos extraordinarios, cuando se determine en el acuerdo de su aprobación, y en los primeros diez días de cada mes, si se tratase de gastos ordinarios.

La falta de pago de las cuotas de comunidad en plazo establecido dará de derecho a la comunidad o subcomunidad a exigir al propietario deudor un interés del 10% mensual desde la fecha de devengo de la cuota hasta la fecha de su pago.

ARTICULO 7°.- NORMAS ESPECIALES:

a) Los gastos de mantenimiento y reparación ordinaria o extraordinaria, incluso sustitución, derivados de los balcones, incluidas sus barandillas y zonas acristaladas, así como las ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, serán sufragados por los dueños de los elementos privativos a los que respectivamente sirvan.

b) Los propietarios de las viviendas que tengan asignado el uso privativo de las terrazas quedan obligados a mantenerlas en perfectas condiciones de limpieza a fin de evitar humedades y filtraciones a las plantas inferiores. Los gastos extraordinarios de reparación de dichas terrazas serán sufragados por la Comunidad General del inmueble en lo que afecte al forjado y capas de impermeabilización, siendo de cuenta del usuario de la terraza los gastos ordinarios de su mantenimiento y, en su caso, la sustitución del solado de esta.

c) La propiedad de cada plaza de garaje atribuye el dominio exclusivo y, por tanto, el derecho a estacionar automóviles u otros vehículos en cada finca, mediante el uso exclusivo de una zona grafiada o numerada en el suelo. El perímetro de cada zona de uso o plaza de estacionamiento estará delimitado por medio de líneas de pintura en el pavimento, no pudiendo rebasarse los límites marcados por las mismas.

Queda expresamente prohibido en las zonas o lugares de aparcamiento, realizar obras de cualquier clase, temporales o fijas, ni ocuparlos con objetos o enseres.

En ningún caso podrá destinarse la plaza de aparcamiento a otros fines que no sean los propios de garaje.

La propiedad o arrendamiento de una plaza de garaje independiente no dará derecho al uso de la piscina y demás zonas comunes ajardinadas.

d) Igualmente queda prohibido almacenar en los trasteros del inmueble materiales o sustancias potencialmente peligrosos o destinarlos a usos distintos de los de almacenaje de muebles, bienes y enseres.

e) No podrán ser instalados aparatos de aire acondicionado suspendidos en los paramentos verticales de la fachada y que sean vistos desde la vía pública.

Asimismo, no se podrán cubrir o cerrar balcones, terrazas y/o jardines, modificar fachadas, tanto exteriores como interiores, ni modificar la estructura, configuración o estética del edificio sin el previo acuerdo de la Junta General de Propietarios, debiendo contar, además, con la preceptiva licencia municipal.

Las cubiertas ajardinadas, así como las áreas verdes del patio interior comunitario y zona de alrededor de la piscina no podrán ser pavimentadas ni modificadas sin la aprobación expresa del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, ya que cumplen estrictamente la normativa en vigor del PGOU de Valladolid.

f) El uso de las piscinas comunitarias, gimnasio, cuarto comunitario, cuarto de bicicletas y zona ajardinada se regulará a través de un Reglamento de Régimen Interior que deberá ser aprobado por mayoría simple en la Junta de la Comunidad General de Propietarios.

ARTICULO 8º.- MODIFICACIONES FÍSICO-JURÍDICAS.-

Los propietarios de las fincas integrantes de la edificación podrán, por sí solos, realizar en ellas cualesquiera operaciones de agrupación, agregación, segregación, división y subdivisión, tanto vertical como horizontalmente, fijando las cuotas de participación en la comunidad por suma, distribución o redistribución de las que tenían asignadas, con el límite del aprovechamiento normal como fincas independientes, de tal modo que cada una de las nuevas fincas así formadas tengan acceso directo desde la calle o a algún elemento común, siempre que se cumpla la normativa aplicable y no exista causa legal que lo impida, para lo que se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la propiedad horizontal, que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de las mismas, y sin que en ningún caso requieran para ello el consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

La facultad anterior lleva consigo, naturalmente, la realización de las obras necesarias, siempre que tales obras no atenten contra la seguridad del edificio o vayan en menoscabo de los elementos comunes y además se lleven a efecto conforme las prescripciones administrativas y técnicas vigentes en cada momento para esta clase de obras y previos los permisos administrativos necesarios.

El promotor, en tanto conserve la propiedad de alguna parte privativa, queda facultado para aclarar y modificar la descripción del total inmueble, en aquello que le sea privativo, y en especial en las descripciones de las viviendas. Todo ello sin necesidad del consentimiento de los demás condueños.

También podrá subsanar las descripciones de las viviendas, trasteros y plazas de garaje con el consentimiento de sus respectivos propietarios, sin que sea preciso el consentimiento de la Junta de condueños, siempre que la subsanación no signifique alteración de las cuotas de la Comunidad u otros derechos de los restantes elementos privativos ya transmitidos.

ARTICULO 9º.- REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.-

El régimen de funcionamiento del complejo inmobiliario se articula a través de una Comunidad General y una subcomunidad de garajes y trasteros.

La Comunidad General estará constituida por la totalidad de propietarios de las fincas independientes del complejo, quienes designaran, entre sus propietarios, a un Presidente y a un Vicepresidente, así como a un Secretario que podrá ser un Administrador.

La Subcomunidad de garajes y trasteros estará integrada por la totalidad de las plazas de garaje (anejas e independientes) y trasteros situadas en los sótanos -1 y -2 del inmueble, debiendo designar de entre sus propietarios un Presidente y un Vicepresidente, así como un Secretario que podrá ser un administrador de fincas.

La Comunidad general y la Subcomunidad que conforman el complejo funcionaran de forma autónoma e independiente en todos a aquellos asuntos que afecten a cada una de ellas, sin necesidad de la autorización o consentimiento de la otra o de sus propietarios.

A dicha Comunidad y Subcomunidad les será de aplicación las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal sobre su funcionamiento, gobierno, régimen de acuerdos y demás

cuestiones no previstas en estos Estatutos.

La Junta General del Conjunto Residencial y la de la Subcomunidad, se reunirá por lo menos una vez al año, en sesión ordinaria, con objeto de examinar y aprobar, en su caso, las cuentas y formular el presupuesto del año siguiente, elegir un Presidente, que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad y a la Subcomunidad, en los asuntos que la afecten, así como elegir a los cargos de Vicepresidente y Administrador.

También se reunirá la Junta en cualquier momento para tratar de temas de interés de la Comunidad General o de la Subcomunidad, a solicitud del Presidente, o de un número de propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de las cuotas de participación, o la cuarta parte de los propietarios de cada una de ellas.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La citación deberá practicarse en el domicilio señalado por cada propietario y en su defecto en la vivienda de su propiedad, que se considerará como domicilio legal a estos efectos. A los titulares de plazas de garaje, de no señalar un domicilio para notificaciones, les serán efectuada en el domicilio que figure en la comparecencia de la escritura pública de adquisición.

ARTICULO 10º.- OBLIGACIONES.-

Todos los propietarios del edificio deberán soportar el paso necesario sobre sus respectivas propiedades para inspeccionar y reparar las instalaciones generales del edificio a las que se acceda desde aquéllos.

ARTÍCULO 11.-CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ELECTRICIDAD.-

El recinto del centro de transformación existente entre los portales números 8 y 9 alberga la maquinaria necesaria de transformación eléctrica. Ambos elementos, maquinaria y recinto, serán cedidos por la promotora NORFOREST S.L. a la compañía eléctrica IBERDROLA antes de la entrega definitiva de las viviendas, lo que determina que este recinto no tenga la condición de elemento común del complejo, no siendo, por tanto, accesible a nadie ajeno a la compañía suministradora, quedando prohibida la alteración, modificación u utilización de ese espacio.

ARTÍCULO 12.- FUERO.-

Todos los interesados en esta Comunidad quedan sometidos a los Tribunales de Valladolid o a cualquiera otro competente, para cuantas cuestiones litigiosas surjan de sus relaciones por razón del edificio en su conjunto y elementos integrantes del Conjunto Residencial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

TRANSITORIA PRIMERA.- En tanto no quede formalmente constituida la Comunidad General de Propietarios y la Subcomunidad de Garajes y Trasteros, **NORFOREST, S.L.**, se reserva la facultad de designar administradores, empleados, conserjes y cuantas personas sean precisas para la vigilancia, limpieza y mantenimiento de la comunidad y sus elementos comunes, así como la de contratar los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, mantenimiento de ascensores, de calefacción y agua caliente y cualesquiera otros necesarios para la adecuada puesta en marcha del edificio, reservándose NORFOREST, S.L. el derecho de repercusión a cada una de las comunidades el importe de dichos gastos.

Igualmente, la Sociedad Promotora, se reserva temporalmente la facultad de instalar elementos y vallas de uso publicitario en cualquiera de las fachadas o cubiertas o suelo del inmueble, así como destinar una o varias fincas del edificio con fines publicitarios para esta u otras promociones inmobiliarias.

En ejercicio de esta facultad, los propietarios futuros están obligados a permitir:

- a) La instalación en el suelo, cubiertas o cualquiera de las fachadas del inmueble de elementos, vallas, rótulos y carteles de uso publicitario y de reclamo, sin límite de tamaño, dimensiones o número, pudiendo ser luminosos o no
- b) El libre acceso y tránsito por el inmueble del personal laboral de la sociedad promotora y de sus respectivos clientes, a los solos efectos de exponer, mostrar y observar las fincas destinadas a fines publicitarios y de reclamo.

Esta reserva se establece por plazo de cinco años contados desde el momento en que se formalice la Declaración notarial de Finalización de la Obra.

La cancelación de esta reserva antes de su caducidad requerirá el consentimiento expreso de La Promotora, siendo suficiente para ello, instancia dirigida al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro en que se solicite la cancelación.

TRANSITORIA SEGUNDA.- No se devengarán gastos de comunidad para las entidades

jurídicas correspondientes al Bloque II de la promoción según se define en la División Horizontal de la promoción, que se encuentra en construcción, hasta que no esté en el Registro de la Propiedad correspondiente la escritura de Final de obra de este Bloque II de la promoción.