

1975

ver Art. 10 y 18.

Estatutos

Comunidad

"Cerro Grande"

----- ESTATUTOS UNIDOS -----

"ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CON-
JUNTO RESIDENCIAL "CERRO GRANDE".-----

----- TITULO I -----

COSAS COMUNES.- DETERMINACION Y USO. -----

Artículo 12.- Son de propiedad comun de todos los
propietarios del Conjunto Residencial "CERRO GRANDE"
en proporción a su cuota, ó "elementos comunes genera-
les", los siguientes: La zona verde y deportiva, el -
→ chalet social y las instalaciones deportivas o de re-
creo construidas y las que se construyan en el futuro -

Reserva

en la zona verde y deportiva común; las conducciones generales de agua, alcantarillado, electricidad y gas hasta llegar a los distintos bloques; al alumbrado de la zona común; el depósito regulador de agua y su posible ampliación; los dos tanques de almacenamiento de propano; los espacios delimitados para aparcamiento de vehículos y, en general, todo aquello que sea de utilidad común de todos los apartamentos, locales y garajes. -----

Artículo 29.- Se consideran elementos comunes privados de cada bloque, y pertenecan en proindivisión a los propietarios de cada bloque en proporción a su cuota: la parte de solar ocupada por cada bloque - los cimientos, pasos, muros, corredores, cubiertas, canalizaciones, las conducciones de agua, electricidad y gas, desde que se internen en los respectivos bloques, la antena colectiva de televisión y, en general todos aquellos elementos que en cada uno de los bloques sirvan exclusivamente para utilidad común de los apartamentos, locales o garajes que los compongan, y en el bloque destinado a garaje si se divide, los pasillos de maniobra, y aseos y cualquier otro servicio común a las plazas de garaje. -----

Artículo 30.- Se consideran elementos comunes pri-

vativos de cada portal en los bloques destinados a -
apartamentos, y pertenecen en proindivisión a los pro
pietarios de cada portal, en proporción a su cuota: el
portal, la escalera, el cuarto de contadores de elec-
tricidad y la escalera de bajada al mismo, el portero
automático y, en general todos aquellos elementos --
que en cada uno de los portales sirven exclusivamente
para utilidad común de los apartamentos que tienen en
trada por el mismo portal.-----

→ Artículo 49.- Todos los propietarios de apartamen-
tos, locales de negocio o garajes podrán usar las co-
sas o elementos comunes generales. -----

El uso de los llamados elementos comunes privati-
vos de cada bloque o portal, corresponde solo a los -
propietarios del bloque o portal de que se trate.-----

→ Artículo 50.- Para regular la adecuada utilización
de los servicios y cosas comunes, la Junta de Copro-
pietarios aprobará un Reglamento de Régimen Interior.

Verlo { Tanto su aprobación, como la modificación posterior, -
se hará en la forma prevista en la Ley de Propiedad -
Horizontal para tomar acuerdos sobre administración.-

----- TITULO II -----

CUOTA.- GASTOS COMUNES.-----

Artículo 60.- La cuota fijada a cada apartamento -



14ª CLASE

local de negocio y garajes se entienden que es en relación al valor total del inmueble, es decir al total del Conjunto Residencial.-----

→ Dicha cuota es única. Cuando se habla de estos Estatutos de distribuir beneficios o cargas en proporción a la cuota y estas cargas y beneficios no sean generales de todo el Conjunto Residencial, se hará esa distribución proporcionalmente a las cuotas, aunque estas, como es natural, no sumen cien en este supuesto.-----

Artículo 7º.- Son gastos generales los no susceptibles de individualización para imputarlos a uno o varios pisos, locales o garajes, ó a un portal o bloque, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes

→ Especialmente se consideran generales los gastos para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes definidos en el artículo primero de estos Estatutos, los de conservación de los viales, el alumbrado común, los tributos mientras no se individualicen y las responsabilidades dimanantes de esas cosas

o elementos comunes generales. -----

Al pago de los gastos generales contribuirán todos los propietarios en proporción a sus cuotas. -----

Artículo 8º.- Son gastos privativos de cada bloque los gastos para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes privativos de ese bloque, definidos en el Artículo segundo de estos Estatutos y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes privativos. -----

→ Al pago de estos gastos, contribuirán solo los propietarios del bloque respectivo. -----

Artículo 9º.- Son gastos privativos de cada portal los gastos para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes privativos de ese portal, definidos en el Artículo tercero de estos Estatutos, y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes privativos. -----

Al pago de estos gastos, contribuirán solo los propietarios del portal respectivo. -----

? Por excepción los propietarios de locales del bloque 7 no contribuirán al pago de los gastos privativos del portal, pues para nada lo utilizan. -----

Artículo 10º.- Al pago de los gastos a que se refieren los tres artículos anteriores, producidos en -----

el ultimo año y la parte vencida de la anualidad co--
rriente estará afecto el piso, local ó garaje, cual--
quiera que fuere su propietario actual y el titulo de
su adquisición, siendo este crédito a favor de la ---
Comunidad de Propietarios preferente a cualquier otro
y sin perjuicio de las responsabilidades personales -
procedentes. -----

Si el que tenga la titularidad del piso, local ó -
garaje no pagare en el tiempo y forma determinados --
por la Junta, será requerido de pago en forma feh--
ciente y si no lo hace en el plazo de quince días, se
le podrá exigir por la vía judicial, siendo las costas
judiciales de su exclusiva cuenta. -----

----- TITULO III -----

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD.---

Artículo 119.- La Comunidad estará regida y admi--
nistrada por: -----

- a) La Junta de Copropietarios. -----
- b) El Presidente de la Comunidad. -----
- c) El Secretario-Administrador. -----

Artículo 120.- La Junta de Copropietarios se regi--
rá por los Artículos 13 al 17 de la Ley de Propiedad
Horizontal, con las siguientes particularidades: ----

- a) La Junta Ordinaria anual se celebrará precisa

mente en el mes de Agosto.

Tercero

b) Para adoptar acuerdos relativos a las cosas comunes privativas de un bloque o portal, se computarán las mayorías de que habla la regla segunda del Artículo 16 de la citada Ley, con referencia solamente a los propietarios del bloque o portal de que se trate.

A estos efectos podrán celebrarse Juntas a las que solamente sean citados y solo tengan derecho de asistencia los propietarios de un bloque o portal, o adoptarse esos acuerdos dentro de las Juntas a las que asistan todos, pero computando sólo los votos y las asistencias de los propietarios del bloque o portal de que se trate. En ambos casos la Junta será presidida por el Presidente de la Comunidad, quién no tendrá voto cuando los acuerdos se refieran a bloque o portal distinto al que el pertenezca.

c) Todos los acuerdos de las Juntas de copropietarios se llevarán a un único Libro de Actas, aunque sean tomados por solo los propietarios de un bloque o portal, conforme a lo dicho en el apartado b).

No obstante lo dispuesto en el apartado B) de este artículo, la Comunidad de Propietarios es única y, cuando fuere necesario será representada en juicio y



14ª CLASE

fuera de él por el Presidente de la Comunidad.-----

Artículo 13º.- Los propietarios elegirán entre ---
ellos un Presidente que representará en juicio y fue-
ra de él a la Comunidad en los asuntos que la afecten

El cargo será por un año, prorrogable tácitamente
por periodos iguales. -----

Artículo 14º.- El Secretario-Administrador podrá
no ser propietario y tiene como pbligaciones funda--
mentales: -----

1º.- Velar por el buén régimen del Conjunto Resi--
dencial, sus instalaciones y servicios, y hacer a es-
tos efectos las oportunas advertencias y apercibimien-
tos a los titulares. -----

2º.- Preparar con la debida antelación y someter a
la Junta en plan de gastos previsibles, proponiendo -
los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

3º.- Atender a la conservación y entretenimiento -
del Conjunto Residencial, disponiendo las reparacio--
nes ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias, --
adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta

a la Junta ó, en su caso, a los propietarios. -----

4º.- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean precedentes. -----

5º.- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la Comunidad. -----

6º.- Todas las demás atribuciones que se le confiaran por la Junta. -----

Artículo 15º.- Los acuerdos de la Junta de Copropietarios se reflejarán en un Libro de Actas foliado y sellado por el Juzgado Municipal o Comarcal correspondiente, o diligenciado por Notario. -----

Artículo 16º.- El Secretario-Administrador, deberá llevar un Libro en el que abrirá un folio a cada uno de los distintos pisos, locales ó garajes. En este folio se anotará el propietario del piso, local ó garaje, con indicación del domicilio que señale a efectos de sus relaciones con la Comunidad de Propietarios y especialmente citaciones a Juntas. -----

TITULO IV

EXTINCION.- SEGURO.

Artículo 17º.- Como norma básica se pacta que los distintos bloques de apartamentos, locales o garajes

a efectos de seguro y consecuencias jurídicas caso de destrucción total o parcial, se considerarán como independientes, no afectando la destrucción total o parcial de uno de ellos a los restantes. -----

La destrucción total o parcial de un bloque no exige a sus propietarios de seguir contribuyendo al pago de los gastos comunes.-----

Artículo 189.- En caso de destrucción total o parcial de uno o varios bloques, los propietarios del -- bloque de que se trate decidirán en Junta, con las mayorías exigidas para tomar acuerdos sobre administración, si se reconstruye o no la destruido; entendiendo que el acuerdo solo se refiere a los elementos comunes, ya que respecto a los privativos de cada piso, local o garaje será su propietario el que decida con absoluta libertad.-----

No podrá la Junta decidir la no reconstrucción --- cuando el costo de ésta, solo respecto de los elementos comunes, no exceda de un quinto del valor del edificio-bloque en el momento de la destrucción incluido los elementos privativos. -----

Si se decide la reconstrucción se pagará ésta, en cuanto no esté cubierta por el seguro, en proporción a las cuotas, sin que ningún propietario del bloque -

de que se trate pueda eximirse del pago. La recons-
trucción de los elementos privativos es de cuenta ex-
clusiva de cada propietario. -----

Si se decide la no reconstrucción, cada uno de los propietarios del bloque de que se trate puede reclamar la venta del suelo y de los materiales; entendiéndose por suelo el derecho a edificar sobre el que estaba construido el derruido. El precio obtenido se repartirá en proporción a las cuotas, pero los propietarios de pisos, locales o garajes que no hayan sido afectados por la destrucción participarán en el precio, como si su cuota fuera doble. -----

Artículo 199.- Obligatoriamente se asegurarán contra el riesgo de incendio, explosión o destrucción por cualquier otra causa, cada uno de los bloques, por separado, incluyéndose en el seguro tanto las cosas comunes como las privadas. -----

La prima se pagará por los propietarios del bloque de que se trate, en proporción a sus cuotas. -----

En caso de siniestro la indemnización será cobrada por el Presidente de la Comunidad y depositada en una cuenta especial, y se destinará, en primer lugar, a la reparación de las cosas y servicios comunes y, si hay exceso, a reparar los elementos privativos de los



14ª CLASE

propietarios, en proporción a los daños sufridos por esos elementos privativos. -----

Si se decide la no reconstrucción, la indemnización se repartirá entre los propietarios en proporción a sus cuotas. -----

NORMAS TRANSITORIAS -----

1ª) Antes de la venta de la totalidad de los apartamentos locales y garajes, podrá la Sociedad "ANTONIO JIMENEZ DELGADO, S.A., CONSTRUCCIONES EN GENERAL", construir a su costa y por su exclusiva voluntad nuevas instalaciones deportivas y de recreo en la llamada zona verde y deportiva común, tales como piscinas, pistas de tenis, etc., distintas a las detalladas en la escritura a la que se incorporan estos Estatutos, haciendo la declaración de obra nueva correspondiente. -----

2ª) En cualquier momento, tanto antes de vender "ANTONIO JIMENEZ DELGADO S.A. CONSTRUCCIONES EN GENERAL" la totalidad de los apartamentos, locales y garajes, como después podrá acordarse en Junta General

con la mayoría para tomar acuerdos sobre administra-
ción, la construcción de nuevas instalaciones deporti-
vas o de recreo en la zona verde y deportiva común, -
haciéndose la declaración de obra nueva por el Presi-
dente de la Comunidad. -----

Todos los propietarios de apartamentos, locales y
garajes vendrán obligados a contribuir a los gastos -
de construcción y mantenimiento en proporción a sus
cuotas, aunque los gastos de construcción excedan ---
del importe de una mensualidad ordinaria de gastos co-
munes. -----

3a)-El Presidente de la Comunidad queda faculta-
do para ceder a la Confederación Hidrográfica del Ta-
jo, si ésta lo exige, sin necesidad de Acuerdo de la
Junta de Copropietarios, el terreno donde está encla-
vado en depósito regulador de agua y su posible am-
pliación, en total 821 metros cuadrados. -----

4a) Como excepción a lo dispuesto en el Art. 7º
de estos Estatutos, los propietarios de los distintos
bloques de apartamentos, locales y garajes solamente
tendrán que contribuir al pago de los gastos comunes
generales a partir del momento en que se termine la -
construcción de los respectivos bloques. -----

5a.- El propietario de locales comerciales o de

garajes podrá dividirlos o hacer segregaciones sin consentimiento de la Junta de Copropietarios, señalando las cuotas de las nuevas fincas de forma que no se alteren las de los restantes pisos, locales o garajes no afectados por la segregación o división. -----

Firmado: Antonio Jimenez Delgado.- Rúbricado.-----

ES COPIA EXACTA de su original, a que me remito, obrante en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos, donde queda anotada. Para "ANTONIO JIMENEZ DELGADO, S.A. CONSTRUCCIONES EN GENERAL", la expido en noventa pliegos de la clase 14a, serie L. números 7.462.426, y los veinticuatro siguientes, 7.663.501 y los diez siguientes, 7.663.566, y los siete siguientes, 7.663.521; 7.663.574, 7.663.522, los cuarenta y dos siguientes y el presente, que signo, firmo y rubrico en Miraflores de la Sierra, el siguiente día de su otorgamiento.- DOY FE.-----

(1) "Consta de vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios cocina, cuarto de baño, aseo, terraza y tendedero".- Vale.-- Doy fé.-----

Subirra por: mil novecientos y vale. Doy fé. -----
Solo "dos", "seis", "6" - En tinta, una sola vez por cien los vees, - vale plus fé. -



Jimenez

Presentación N.º 7631 3-3-75
 Liquidación N.º 69677
 Don Antonio Jimenez Delgado
 ha ingresado según Carta de pago de 2568
 de fecha de hoy por el concepto J. D.
 al 0.50%, la cantidad de 2.204.792



Madrid, 11 de Junio 1975
 El Abogado del Estado

SECCION DE CENTRALIZACION DE DATOS

M A D R I D
REGISTRO DE RENTAS Y PATRIMONIOS

11 JUN. 1975

TOMADA RAZON DE ESTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS DEL REGISTRO DE RENTAS Y PATRIMONIOS



Inscrito el precedente documento en este Registro de la Propiedad, en los tomos, libros, folios, números e inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas a favor de la Sociedad "Antonio Simenez Delgado, S.A. Construcciones en general:

Colmenar Viejo de propósito de 1975.

Honorarios según tarifa

El Registrador



Antonio Simenez

