

FM/1417

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
— SECCION DE VIVIENDAS —

ESTATUTOS DE COMUNIDAD  
DE  
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS  
MUNICIPALES



---

MADRID, 1976

Artes Gráficas Municipales





FM/1417

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
— SECCION DE VIVIENDAS —

ESTATUTOS DE COMUNIDAD  
DE  
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS  
MUNICIPALES



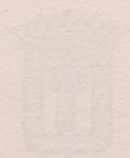
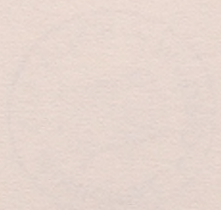
---

MADRID, 1976

Artes Gráficas Municipales

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SECCION DE VIVIENDAS

ESTATUTOS DE COMUNIDAD  
DE  
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS  
MUNICIPALES



Depósito legal: M. 1.986 - 1976



## ESTATUTOS DE COMUNIDAD

por los que habrán de regirse los propietarios de las  
viviendas que constituyen la finca número .....  
de la calle .....  
Colonia .....



# ESTATUTOS DE COMUNIDAD

por los que habrán de regirse los propietarios de las  
viviendas que constituyen la línea número

de la calle

Colegio





## TITULO PRIMERO

### ELEMENTOS COMUNES

Artículo 1.º Se constituye esta Comunidad de Propietarios para la conservación, administración y gobierno de las viviendas que constituyen la finca situada en la calle ....., número ....., Colonia ....., en Madrid.

Art. 2.º Son elementos comunes de la Comunidad constituida los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones, servidumbres, y en general todos aquellos destinados al uso y disfrute de los propietarios en común.

Art. 3.º Lo que es de propiedad común no puede ser enajenado ni gravado independientemente, pues todo ello va adherido a la privativa propiedad que cada uno tiene de su vivienda o local, de los que son anejo inseparable.

Art. 4.º Hasta tanto no se fije en la escritura de división el coeficiente que corresponda a cada vivienda o local por razón de la Comunidad, cada uno de ellos participará en las cargas y beneficios de los elementos comunes de la finca, en proporción a la superficie construida de las mismas



con respecto al total de la finca. Una vez fijado el coeficiente en la escritura de división, será éste el que determinará la participación de cada vivienda o local en los gastos y beneficios comunes.

## TITULO II

### COSAS PRIVATIVAS Y DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 5.º Al dueño de cada vivienda o local corresponde :

A) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente constitutivo de la vivienda o local, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario.

B) La copropiedad con los demás dueños de viviendas o locales de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Art. 6.º El propietario de cada vivienda o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquéllos, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad. Para colocación de toldos en las fachadas del edificio habrá de ponerse de acuerdo la Comunidad, en cuanto a tamaño, forma y color, para lograr una armonía en el conjunto.

Art. 7.º Al propietario y al ocupante de una vivienda o local les está prohibido desarrollar en ellos, o en el resto del inmueble, actividades dañosas para la finca o zona referida, inmorales, peligrosas, incómodas e insalubres.

Art. 8.º Serán obligaciones de cada propietario con respecto a la Comunidad a que pertenece :

Primero. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su vivienda o local.

Segundo. Mantener en buen estado de conservación su



propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione su descuido o el de las personas por quien deba responder.

Tercero. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble.

Cuarto. Permitir la entrada en su vivienda o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

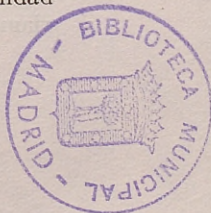
Quinto. Contribuir con arreglo a la cuota de su participación, según se fija en el artículo 4.º de estos Estatutos, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Sexto. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupa su vivienda o local, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Art. 9.º Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad de los inmuebles. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado ni se modificará su cuota, aun en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea en cualquier tiempo participar de las ventajas de la innovación habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y sostenimiento. En todo caso, las innovaciones que hagan inservibles parte de una o varias viviendas o locales, requerirán el consentimiento expreso de sus respectivos propietarios.

Art. 10. El edificio, con todos los elementos comunes y privativos que lo integran, deberá estar asegurado contra el riesgo de incendios. Las primas o dividendos se pagarán con cargo a los gastos comunes privativos de la Comunidad de Propietarios.





### TITULO III

#### ADMINISTRACION Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Art. 11. La Comunidad de Propietarios se gobernará y será administrada por una Junta, que estará formada por todos los socios.

Art. 12. Se elegirá de entre los miembros de la Junta de Propietarios un Presidente, que representará, en juicio y fuera de él, a la Comunidad en cuantos asuntos afecten a la misma, y se nombrará por la propia Junta un Secretario Administrador, que podrá no pertenecer a la Comunidad, en cuyo caso puede asignársele una retribución con cargo a los gastos comunes. Cuando el Secretario Administrador sea uno de los propietarios no percibirá retribución alguna.

Estos nombramientos se harán por un año, prorrogables, por períodos iguales.

Art. 13. Corresponde a la Junta de Propietarios:

A) La interpretación, aplicación y modificación de estos Estatutos y determinación de las normas de régimen interior, asegurando el cumplimiento de las obligaciones de los socios y velando al mismo tiempo por sus derechos.

B) Nombrar y remover las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de las viviendas o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

C) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

D) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora, y recabar fondos para su realización.

E) Conocer y decidir sobre todos los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Art. 14. La Junta de Propietarios se reunirá obligatoriamente una vez al año para examinar y aprobar, en su



caso, los presupuestos y cuentas, y, además, cuando la convoque el Presidente o un número de miembros que represente al menos la cuarta parte de las cuotas de participación.

En cualquier caso, la convocatoria se hará, al menos, con seis días de anticipación y por medio de aviso escrito, conteniendo el orden del día.

Art. 15. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan éstos por unanimidad.

Art. 16. Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

Primera. Será necesaria la unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los presentes Estatutos.

Los propietarios que, debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifestasen en la misma forma fehaciente su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifiesten su conformidad.

Segunda. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a la nueva convocatoria con los mismos requisitos que en la primera y apercibimiento de que serán válidos los acuerdos adoptados por mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Tercera. Cuando los propietarios que representen por lo menos la cuarta parte de las cuotas de participación estimasen gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo.





La decisión del Juez será ejecutiva e inapelable, sin perjuicio del derecho de las partes a promover judicialmente la acción que pudiera corresponderles.

Cuarta. Los acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos serán impugnables ante la Autoridad judicial por cualquiera de los propietarios disidentes.

Art. 17. De las reuniones y acuerdos tomados por la Junta de Propietarios se levantará la correspondiente acta, que con el visto bueno del Presidente se consignará por el Secretario en el correspondiente libro de actas.

Art. 18. Corresponden al Secretario Administrador las siguientes atribuciones:

Primera. Velar por el buen régimen de la Comunidad, instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

Segunda. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

Tercera. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias adoptar las medidas urgentes de acuerdo con el Presidente, dando cuenta inmediata a la Junta o, en su caso, a los propietarios.

Cuarta. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Quinta. Actuar como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la Comunidad.

Sexta. Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta.

Art. 19. La infracción de las prohibiciones establecidas en el artículo 7.º de estos Estatutos dará lugar al apercibimiento al titular, y, en su caso, al ocupante de la vivienda. Desatendido el requerimiento, la Junta podrá instar judicialmente la privación del uso del piso o local a aquél o a quienes con él conviven. Dicha privación la fijará discrecionalmente el Juez por un plazo no superior a dos años,



atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos de dominio y a las obligaciones derivadas del título.

Asimismo tendrá la Junta acción contra el ocupante no propietario para obtener del Juez el lanzamiento o resolución del contrato, en su caso, pero solo podrá ejercitarla cuando el titular no lo hiciese en el plazo prudencial que se le hubiese señalado en requerimiento fehaciente.

Art. 20. Las obligaciones a que se refiere el apartado quinto del artículo 8.º de estos Estatutos serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local en el tiempo y forma determinado por la Junta. Si no lo hiciese, será requerido de pago y forma fehaciente, y de no verificarse éste en el plazo de quince días, se le podrá exigir por vía judicial.

Art. 21. En todo lo que no haya sido previsto por estos Estatutos, se aplicarán con carácter subsidiario las disposiciones contenidas en el Decreto-Ley de 21 de julio de 1960.

\* \* \*

(Aprobado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 1975.)







