

## **ESTATUTOS DE COMUNIDAD de las Fincas que se integran en el Plan Parcial correspondiente a los Circuitos 1 y 2, de la Urbanización Hacienda Cavalierí, en Mairena del Aljarafe (Sevilla)**

**Artículo 1º.-** Las normas contenidas en los presentes Estatutos además de las disposiciones de carácter general del art. 396 del C. Civil y de la Ley de 21 de julio de 1960, obligarán a todos y cada uno de los propietarios de las distintas parcelas, así como a los de los pisos y aparcamientos o trasteros de los edificios que se construyan en ellas, sin excepción alguna.

**Artículo 2.-** Son elementos privativos de la Urbanización las siete parcelas 7A (I-R-2); 8A (I-R-1); 12 (II-R-1); 13 (II-R-2); 14 (II-R-3); 15 (II-R-4) y 17 (II-R-5), descritas con su edificabilidad en la escritura de división. Sobre cada una de dichas parcelas se podrá edificar por su propietario actual o por los que de él traigan causa, una o varias construcciones hasta agotar su respectivo volumen de edificabilidad, en una o varias fases.

En tal caso, cada una de las parcelas edificadas pasará a ser elemento común exclusivo de los diferentes pisos, locales y trasteros en que se dividan los edificios construidos sobre ellas. Entre los pisos, locales y trasteros edificados sobre cada parcela, que pasarán a ser elementos privativos de la urbanización, se dividirá, en razón a su superficie, la cuota que corresponda en la urbanización a la parcela respectiva. Además de esta cuota, a cada piso, local o trastero corresponderá otra, cuya suma total sea cien, en los elementos comunes exclusivos radicantes en su propia parcela.

Finalmente, serán de uso exclusivo de cada bloque o edificio, todos aquellos elementos, servicios y dependencias que, como la entrada, escalera, ascensores, azotea, etc., radiquen en ese bloque o edificio y no lleven aparejado necesariamente por su naturaleza o destino un uso compartido con los restantes propietarios de los pisos, apartamentos o garajes que radiquen en otros bloques o edificios construidos en la misma parcela.

En consecuencia, la urbanización queda configurada de la siguiente forma:

- A. Una macrocomunidad o urbanización propiamente dicha, constituida por las parcelas así como, posteriormente, por los pisos, apartamentos y garajes que sobre ellas se construyan, siendo los elementos comunes de esa macrocomunidad, los viales de la urbanización, las parcelas 9 (I-V-2), 5 (I-V-1) y 16 (II-V-1) destinadas a parques y zonas verdes y el local e instalaciones sociales ubicados en la parcela 4 (I-D-1).
- B. Siete comunidades singulares, constituídas cada una de ellas por los diferentes pisos, garajes y apartamentos construidos sobre cada una de las parcelas integrantes de la Urbanización, siendo sus elementos comunes los recogidos en el artículo 396 del Código Civil y Ley de 21 de Julio de 1960, referidos a la parcela respectiva, así como las piscinas y demás elementos, servicios y pertenencias no descritos como privativos en la escritura de división horizontal y ubicados en la propia parcela.
- C. Unas subcomunidades constituídas por los diferentes pisos, apartamentos y garajes ubicados en un mismo bloque o edificio independiente. Estas subcomunidades se constituirán a los solos efectos de regular la convivencia de los propietarios y el uso por los mismos de los elementos del bloque respectivo así como para repercutir, exclusivamente entre los propietarios de los distintos elementos privativos de ese bloque y en proporción a la superficie de aquellos, los gastos que origine la conservación, limpieza, reparación y mantenimiento de los elementos de uso exclusivo, del bloque o edificio respectivo. Estas subcomunidades no tendrán elementos comunes en copropiedad sino elementos de uso común exclusivos, que serán todos aquellos descritos en el art. 396 del Código Civil y Ley de Junio de 1960 referidos al bloque o edificio en cuestión, tales como cimentaciones, paredes, entrada, escaleras, ascensores, azotea, vuelo, etc.

Tanto la Macrocomunidad, como las distintas Comunidades singulares y las subcomunidades, formarán sus propios presupuestos, elegirán sus correspondientes órganos de gestión y representación y regularán su funcionamiento.

**Artículo 3º.-** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior y con mayor precisión, entre los elementos comunes, se distinguirán los siguientes:

- a. Serán de uso exclusivo común en cada bloque o edificio constituido en subcomunidad, los elementos, servicios y pertenencias que se describen como tales en el art. 396 del C. Civil y en general los que no formen parte de las fincas independientes que se describan en la correspondiente escritura de división, tales como cimentaciones, paredes, entrada general, escaleras, ascensores, azotea, antena colectiva, vuelo, iluminación general interior, conducciones generales interiores, etc.
- b. Serán de propiedad común en cada una de las parcelas o comunidades singulares, los elementos, servicios y pertenencias ubicados en la respectiva parcela y, en especial, los viales y jardines interiores de la parcela, sus elementos de iluminación, los aparcamientos de superficie, en su caso, las canalizaciones de aguas limpias, residuales, las conducciones de electricidad, telefonía y gas, y cualquier otro de análoga naturaleza, así como en general, los señalados en el artículo 396 del Código Civil referidos a la parcela. De estos elementos comunes, serán de uso exclusivo de cada bloque o edificio los señalados en el apartado a) anterior.  
Asimismo serán de propiedad común, en aquellas parcelas en las que existan, las piscinas y sus instalaciones, si bien unas y otras sólo podrán ser usadas por los propietarios o usuarios de viviendas de la parcela donde se ubiquen, de forma que los dueños de aparcamientos o trasteros que no lo fueran de viviendas, en la parcela de que se trate, no tendrán derecho a su uso.  
En consecuencia, los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de las mencionadas piscinas y sus instalaciones, serán sufragados solamente por los propietarios de las viviendas de la parcela en que se encuentren.
- c. Serán de propiedad común de la Urbanización o macrocomunidad todos aquellos elementos comunes, servicios y pertenencias que no formen parte de las parcelas ni de los bloques y que no sean privativos de los propietarios, y, entre ellos:

1. Zonas verdes y parques, que se definen en la modificación del Plan parcial Cavalieri sin que todavía hayan sido cedidos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y que se asientan en las parcelas 5 (I-V-1), 9 (I-V-2), 16 (II-V-1). No obstante, estas zonas verdes deberán cederse al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, cuanto éste recepcione la urbanización, para que pasen a ser zonas verdes y parques de uso público. En ese momento quedará constituida una entidad urbanística de conservación entre el Ayuntamiento, los distintos propietarios de la urbanización y los propietarios de locales, apartamentos, pisos, garajes y oficinas ubicados en las parcelas 8B (I-H-1); 1 (I-C-1); 2 (I-C-2); 10 (II-C-1) y 11(II-C-2), para la conservación y mantenimiento de esas zonas verdes, parques y viales.
2. Los aparcamientos de superficie situados entre las parcelas 4, 5 y 7.
3. Las canalizaciones generales de aguas limpias y residuales, las conducciones eléctricas de gas y telefonía, y los elementos de iluminación que no formen parte de la propiedad común de las parcelas o comunidades singulares ni sean privativos de los propietarios.
4. El cerramiento perimetral de la urbanización y sus zonas de acceso, así como los centros de transformación eléctrica, existentes en la misma aunque se sitúen en parcelas no comunes.

5. Los viales que no formen parte de la propiedad comun de las parcelas y el residual de la urbanización.
6. La parcela número cuatro denominada (I-D-1) y el Club deportivo y social que en ella se construyan, cuyo uso corresponderá exclusivamente a los propietarios o usuarios de viviendas de forma que el propietario de aparcamiento o trastero que no lo sea de vivienda no tendrá derecho a tal uso. En consecuencia, los gastos de mantenimiento, Conservación, reparación y funcionamiento de sus servicios e instalaciones, serán sufragados exclusivamente por los propietarios de las viviendas. La Entidad Promotora se reserva la facultad de fijar por sí sola, antes de la constitución de la Comunidad de Propietarios, un reglamento de régimen interior que regule los detalles de convivencia y utilización de los servicios e instalaciones del Club deportivo y social, si bien este reglamento podrá ser modificado por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, una vez constituida, mediando acuerdo de la mayoría computada conforme a la regla 2ª del art. 16 de la Ley Especial.

**Artículo 4.-** Las cuotas consignadas en la escritura de división horizontal, servirán de base para establecer la participación de los propietarios en los beneficios y gastos tanto de la Macrocomunidad como de la Comunidad singular a que pertenezcan, como de la Subcomunidad constituida por el bloque o edificio en que se ubique su propiedad.

Por eso en la división horizontal se han asignado a cada finca tres coeficientes o cuotas, una en relación a los elementos de uso exclusivo del edificio o bloque de que forme parte, otra en relación a los elementos comunes de la Comunidad singular de la parcela en que se ubique y otra en relación a la Urbanización o Macrocomunidad.

**Artículo 5º.-** La Sociedad promotora se reserva para sí y sus causahabientes, durante un plazo de 70 años, la facultad de construir por fases sucesivas en las distintas parcelas que componen la urbanización, y hasta agotar la volumetría de cada parcela, así como la facultad de distribuir entre los elementos privativos de las nuevas construcciones, las cuotas o coeficientes correspondientes a la volumetría aún no construida, y ello en proporción a las superficies que efectivamente construya y resulten de la pertinente declaración de obra nueva, sin necesidad de contar para ello con el consentimiento de los demás condueños ni de la propia comunidad. A tales efectos, en las escrituras de obra nueva en que se declare la construcción de edificios que no agoten la edificabilidad de la parcela se hará constar esta reserva, fijándose el volumen de edificabilidad que queda reservado y el lugar o lugares de la parcela en que habrán de ubicarse las nuevas construcciones, que se realicen en base a ese volumen de edificabilidad no agotado. A este volumen de edificabilidad reservado se le fijará un coeficiente en la propiedad horizontal de la Comunidad singular de la parcela y en el correspondiente a la Macrocomunidad, coeficientes éstos que serán objeto de distribución ulterior, tal como se indica en el párrafo anterior, cuando se realicen las ulteriores construcciones a expensas de ese volumen de edificabilidad que quedó reservado.

Sin embargo, los propietarios de terrenos que tengan a su favor la referida reserva de edificabilidad, no vendrán obligados a contribuir a los gastos de la Comunidad singular de que se trate ni a los de la Macrocomunidad, hasta tanto no realicen las construcciones correspondientes a todo o parte de la volumetría reservada, de forma que las cuotas o coeficientes correspondientes a la volumetría reservada y aún no construida, no se tendrán en cuenta para la distribución de los gastos comunitarios, conservando sin embargo los demás derechos que a los propietarios corresponden. Hasta ese momento, los espacios de suelo en que se haya concretado la reserva de volumetría podrán ser usados como zona verde o de paso por los propietarios de la comunidad singular de que se trate.

**Artículo 6.-** Dentro de los cinco primeros días de cada mes se entregará, por el Administrador o Administradores de las distintas subcomunidades, a cada propietario, recibo de la cantidad presupuestada como contribución a los gastos comunes de la mensualidad, que deberá ser satisfecho en los cinco días inmediatos siguientes. El Administrador de la Macrocomunidad y los Administradores de las Comunidades singulares entregarán a su vez los recibos correspondientes a los Administradores de las distintas subcomunidades, a los mismos fines y efectos.

Las cantidades que deban satisfacerse por gastos extraordinarios deberán ser abonadas en el plazo que se decida por la Junta que acuerde su aplicación.

**Artículo 7º.-** Queda prohibido a todos los propietarios, desarrollar en los pisos, apartamentos, trasteros o garajes, actividades dañosas para el edificio, inmorales o peligrosas, y ocupar aunque sea temporalmente con construcciones provisionales o con objetos muebles de cualquier clase, el portal, las escaleras, los rellanos, las zonas de tránsito en la azotea y garaje así como en los demás lugares de uso y disfrute común, incluidas las zonas verdes y viales de las parcelas y de la Urbanización.

**Artículo 8º.-** Queda prohibido a los propietarios tender ropa en las terrazas exteriores del edificio, así como alterar su estructura, pintura ni ninguno de sus elementos, no pudiéndose realizar tales alteraciones sin el consentimiento de los propietarios de la Urbanización, mediante acuerdo adoptado por mayoría en Junta General.

**Artículo 9º.-** La Junta de Propietarios, constituida reglamentariamente, es el órgano supremo del Régimen de Propiedad Horizontal para cada uno de los diferentes tipos de comunidades previstos.

En consecuencia, los acuerdos por ella adoptados dentro de sus atribuciones y con los requisitos que para su validez se determinan en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, obligan a todos los propietarios en los términos establecidos por dicha disposición legal.

**Artículo 10º.-** Cada Junta de Propietarios elegirá de entre ellos su Presidente con las facultades y funciones que la Ley de Propiedad Horizontal le atribuye.

También nombrará un Secretario-Administrador que podrá pertenecer o no a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, Parcela o Edificio de que se trate.

Dichos nombramientos se harán por un año, prorrogables tácitamente por períodos iguales y los nombrados podrán, en su caso, ser removidos en Juntas Extraordinarias de Propietarios convocadas al efecto.

**Artículo 11º.-** Cada Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de sus cuatro primeros meses y en sesión ordinaria, con objeto de examinar y aprobar, en su caso, las cuentas del año transcurrido y formular el presupuesto del año siguiente.

También se podrá reunir en sesión extraordinaria cuando el Presidente la convoque, bien por propia iniciativa, bien a petición de propietarios que representen al menos un veinticinco por ciento de las cuotas de participación y cuando, concurriendo la totalidad de propietarios, así lo decidan.

**Artículo 12º.-** Las citaciones se harán por escrito firmadas por el Presidente, debiendo efectuarse con seis días de antelación, por lo menos, haciéndose constar en las mismas el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a tratar.

Para los asuntos urgentes bastará con que se avise con la mayor anticipación posible, debiéndose hacer constar la urgencia de la citación.

**Artículo 13º.-** Tienen derecho de asistencia a las Juntas todos los Propietarios que pertenezcan a la comunidad de que se trate, con voz y voto. La asistencia puede ser personal o bien por

representante legal o voluntario. Para acreditar esta última cualidad en defecto de poder general o especial bastante, será suficiente una carta dirigida por el representado al Presidente de la Junta, indicando la persona en quien delega.

Si algún piso o elemento privativo se encontrase en régimen de comunidad ordinaria, los condóminos, tendrán solamente un voto aunque podrán asistir a la Junta.

**Artículo 14.-** Para las deliberaciones de las Juntas de Propietarios, quorums y adopción de acuerdos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 15°.-** El Administrador o Administradores de las distintas comunidades llevarán los siguientes libros:

- a. Un libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado correspondiente o diligenciado por Notario, en el que se reflejarán los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.
- b. Un libro de comuneros, debidamente diligenciado, en el cual se inscribirá el nombre del primer propietario de cada vivienda, y los sucesivos cambios de propietarios de cada uno de ellos, con indicación de los respectivos domicilios que señalen a efectos de citaciones y modificaciones previstas en la Ley y en estos Estatutos.
- c. Un libro sencillo de ingresos y gastos.
- d. Un libro inventario en el que se harán constar todos los bienes muebles de propiedad común.

**Artículo 16°.-** Para regular los detalles de la convivencia y la mejor y más adecuada utilización de los elementos, servicios y pertenencias comunes, siempre y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, cada Junta de Propietarios podrá elaborar, en su ámbito respectivo, unas normas de Régimen Interior que obligarán a todos los titulares de la comunidad de que se trate.

**Artículo 17°.-** La responsabilidad de los inmuebles, frente a los propietarios y terceros, se distribuirá entre todos los condueños en proporción a sus cuotas de participación.

Si dicha responsabilidad surgiera de un hecho imputable a uno de los propietarios o de las personas de quien éste debe responder, el resarcimiento de los daños y perjuicios serán de su cuenta únicamente.

**Artículo 18°.-** Cada edificio estará asegurado contra todo riesgo de incendios en una Compañía de Seguros, determinándose en la correspondiente Junta de Propietarios cual ha de ser el capital asegurado.

**Artículo 19.-** Producido el siniestro, el importe del seguro lo cobrará el Presidente, quién deberá ingresarlo en establecimiento bancario en tanto se decida sobre su empleo.

Si el siniestro produjese destrucción parcial del inmueble, deberá emplearse el precio del seguro en su reconstrucción, y si no cubriera por entero su importe, la diferencia se pagará por todos los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Si alguno de los propietarios no quisiera participar en la reconstrucción, vendrá obligado a ceder sus derechos a los restantes, previo pago por los mismos del precio del piso y de la parte que en los elementos, servicios y pertenencias comunes del edificio le correspondan.

La fijación de dicho precio se llevará a cabo por dos peritos designados uno por cada parte, y en caso de discordia, un tercero nombrado por la Cámara de la Propiedad Urbana.

**Artículo 20°.-** Si la destrucción fuera total, por exceder el importe de la reconstrucción del cincuenta por ciento del valor del inmueble al producirse el siniestro, se estará en primer lugar a lo pactado por los propietarios correspondientes.

Si nada se hubiese convenido, se celebrará junta para acordar sobre la reconstrucción, debiendo adoptarse el acuerdo por unanimidad.

Si se acordase la reconstrucción será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior. Caso de exceder el importe del seguro del de la reconstrucción, el exceso se repartirá entre todos los propietarios en proporción a sus cuotas.

Si no se acordase reconstruir el edificio, se procederá a la venta del solar o del volumen de edificabilidad correspondiente, así como de los materiales, en pública subasta, repartiéndose su importe entre todos, juntamente con el precio del seguro, proporcionalmente a sus cuotas.

**Artículo 21.- REGIMEN ESPECIAL DE LOS SOTANOS DE LOS DISTINTOS BLOQUES O EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.**

Estos locales o sótanos, destinados a aparcamientos y trasteros se regirán por las normas siguientes:

- A. Cada uno de estos locales se considerará dividido idealmente según la siguiente fórmula:  $n=2a + t$ . Donde "a" será el número de plazas de aparcamiento del sótano; "t" el número de trasteros y "n" el número de partes indivisas.
- B. Cada participación de dos partes indivisas dará derecho al uso en el mismo de una plaza de aparcamiento y cada participación indivisa dará derecho al uso de un trastero.
- C. En el momento de formalizarse la venta en escritura pública, por parte de la Sociedad promotora de la Urbanización, de las citadas participaciones indivisas en las indicadas fincas, se determinará igualmente la plaza de trastero o aparcamiento que ha de usar el comprador.
- D. Asignada una plaza de aparcamiento o trastero a cada propietario, con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior, tal determinación tendrá carácter permanente y definitiva, tanto para su propietario primitivo como para aquéllos que, por cualquier causa o motivo, le sucedan en la titularidad.
- E. Queda prohibida la ocupación de cualquier plaza de aparcamiento o trastero que no sea la asignada a cada propietario respectivo, así como la ocupación y el estacionamiento en las zonas de maniobra o de movimiento de vehículos o entradas a los trasteros e igualmente queda prohibida la separación material de las plazas de aparcamiento con tabiques o vallas.
- F. Dado el destino de las fincas cuyo uso se regula, se consideran las mismas esencialmente indivisibles, conforme al art. 401 del C. Civil. Todos los propietarios, por el hecho de serlo, se entenderán renunciantes tanto a la facultad de pedir la división, como a la de instar la venta en pública subasta de los referidos locales con el fin de distribuir su importe entre todos.
- G. Cuando algún propietario o usuario de alguna plaza de aparcamiento o trastero, sea también propietario o usuario de algún piso o apartamento del inmueble de que se trate, podrá usar la escalera o ascensor que comunique interiormente el edificio; pero cuando tales propietarios o usuarios de plazas de aparcamiento o trasteros, no sean dueños o usuarios de alguna vivienda o apartamento del edificio, no podrán usar del citado ascensor y su entrada y salida de la finca deberán efectuarla, necesariamente, por la puerta de acceso o escalera exterior.

- H. Todos los gastos de limpieza, alumbrado, conservación y mantenimiento de estas fincas destinadas a aparcamientos y trasteros serán sufragados por los dueños de los trasteros o aparcamientos en la proporción correspondiente a las porciones indivisas que titulen. No obstante todo lo anterior, la Entidad Promotora se reserva la facultad de dividir los sótanos o algún sótano determinado, en tantas fincas independientes como trasteros y plazas de aparcamiento contenga, atribuyéndoles los coeficientes que resulten de repartir, proporcionalmente a la superficie de cada uno, los coeficientes totales del sótano objeto de división.
- I. Tal y como se ha hecho constar en estos estatutos los propietarios de aparcamientos y trasteros quedan excluidos del uso de las piscinas y sus instalaciones ubicadas en la parcela en que radiquen, así como del uso del club social y sus instalaciones. En lógica correspondencia quedarán igualmente excluidos del abono de los gastos de conservación, reparación, limpieza y mantenimiento de esos elementos.

**Artículo 22º.-** En todo lo demás no contemplado específicamente en estos estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 20 de julio de 1.960 y demás disposiciones, concordantes o en relación, dictadas o que puedan dictarse en el futuro.

Fdo: Juan Pérez Luna

Fdo: Santiago Gutierrez Anaya

Presidente de la Comunidad

Secretario-Administrador